

EKINTZA PLANA MAEP

MAEP -PAOC BAZTAN BIDASOA MALERREKA

PLAN DE ACCIÓN PAOC

Elaborado por:

 Eikertalde

Con la colaboración:


ABOKATUAK

Chocarro y Urmeneta s.l.p. / Arquitectos
www.chyurm.com



ÍNDICE

0.- SÍNTESIS DAFO	3
1.- INTRODUCCIÓN Y PLANO DE SITUACIÓN:	7
2.- MISIÓN, VISIÓN Y VALORES:	8
3.- PLAN DE ACCIÓN:	10
EJE 1: PLANIFICACIÓN, ORDENACIÓN Y URBANISMO COMERCIAL	10
EJE 2: ANIMACIÓN Y DINAMIZACIÓN	15
EJE 3: COMPETITIVIDAD	18
EJE 4: EMPRENDIMIENTO Y MANTENIMIENTO DE LA ACTIVIDAD	25
EJE 5: GOBERNANZA Y TEJIDO ASOCIATIVO	26
ANEXO	35



0.- SÍNTESIS DAFO

PALANCAS DE APOYO (FORTALEZAS / OPORTUNIDADES)

1) Estructuración espacial policéntrica:

La articulación del territorio Baztan-Bidasoa-Mallerreka en torno a sus 4 principales núcleos de población favorece la distribución equilibrada de las actividades socioculturales y económicas del territorio. El fortalecimiento de estos 4 puntos de apoyo se considera como elemento imprescindible para el mantenimiento y progresión de una economía urbana armoniosa, capaz de atender satisfactoriamente a las necesidades de su población.

2) Identidad compartida y masa crítica autosuficiente:

La sociología del lugar se caracteriza por su marcado arraigo y sentido de pertenencia, aspectos fundamentales para la comprensión de una identidad común en el conjunto del territorio. Es precisamente la consolidación de los nexos entre las diferentes localidades y comarcas del territorio lo que reforzaría el afianzamiento de una masa crítica suficientemente robusta, tanto desde el punto de vista de la oferta como del de la demanda.

3) Disponibilidad de recursos de ocio y esparcimiento de gran valor:

El territorio dispone de numerosos recursos paisajísticos, patrimoniales y socioculturales de interés que traccionan una oferta de ocio y turismo en auge. Esto genera una capacidad de atracción de flujos externos, que podrían emplearse como fuentes complementarias de ingreso para la economía urbana del territorio.

4) Concienciación social en torno a la importancia de lo local:

Se vislumbra un aumento de la sensibilización social en lo referente al consumo de productos locales. Si bien la tendencia se circunscribe en primera instancia a lo relacionado con el sector agroalimentario y la dinámica KMO, no es menos cierto que constituye un punto de entrada para incrementar dicha sensibilización, extendiéndola al ámbito de la economía urbana, fortaleciendo la compra y consumo de bienes y servicios a escala local.

5) Capacidad de retención del gasto y satisfacción de la clientela:

Por el momento, el territorio es capaz de retener una parte importante del gasto comercial que realizan sus habitantes. Esto se debe en gran parte a la valoración positiva que realiza la clientela local de la oferta comercial, ligada sobre todo a criterios relativos a la comodidad y el trato de confianza para con las personas responsables de los negocios.



6) Progresión de iniciativas emprendedoras:

A pesar del decrecimiento comercial general, se observa un cierto dinamismo en cuanto a tentativas de apertura de nuevos negocios. Aunque el *turnover* de aperturas y cierres de establecimientos demuestra que muchas de las iniciativas no son fructíferas, se vislumbra cierta capacidad de emprendimiento. Además, se trata mayoritariamente de gente correspondiente un perfil local y femenino.

7) Covid-19 como motor de concienciación digital en el sector:

Aunque la tendencia generalizada en el sector sea reactiva a la incorporación de cambios en lo relativo a la digitalización, el estallido de la crisis de la Covid-19 ha auspiciado la aceleración en la toma de conciencia sobre la importancia de adecuar nuevas metodologías y procedimientos entre aquellos establecimientos más dinámicos. En este sentido, se atisban los primeros indicios de cambio en el sector.

8) Cambio en la voluntad política por impulsar el comercio local:

Alineación de las diferentes administraciones locales en torno a la idea y necesidad de impulsar el comercio local de forma coherente y unificada para avanzar en el fortalecimiento de la economía urbana del conjunto del territorio. Este hecho supone un cambio positivo frente a una tendencia de falta de concienciación institucional que se venía arrastrando con anterioridad.

9) Referencialidad de la Federación Denok Bat:

En un contexto marcado por la dificultad de acción individual de las asociaciones de comerciantes de carácter local, Denok Bat está asumiendo un rol protagonista en la definición de un planteamiento conjunto, adquiriendo nuevas responsabilidades en lo referente a la tracción de la dinámica asociativa. La federación cumple la función de aunar esfuerzos en torno a una idea compartida, sirviendo de principal eje de apoyo en la dinamización comercial. Ahora, el principal reto reside en la comunicación y la transmisión de información y posibilidades a los comercios.

PUNTOS CRÍTICOS (DEBILIDADES / AMENAZAS)

1) Dificultad de comunicaciones intraterritoriales:

A pesar de contar con una red viaria adecuada y propicia para la interconectividad entre las diferentes comarcas y localidades que componen el territorio, no existe actualmente una estrategia de movilidad territorial compartida que pueda contribuir a la cohesión endógena. En su defecto, la tendencia actual está marcada por la utilización de dicha red como vector de fuga hacia horizontes externos al propio ámbito territorial.



2) Ausencia del comercio en la planificación urbana:

El planeamiento urbanístico del territorio ha tendido a obviar la cuestión de la economía urbana en la práctica de sus funciones. En este sentido el comercio no ha sido un elemento central a la hora de diseñar la planificación y desarrollar los proyectos urbanísticos relevantes de los principales núcleos de población del territorio.

3) Carencia de un marco conjunto para la ordenación de usos y actividades comerciales:

Por el momento, no existe un marco regulador integral que planifique y ordene de forma coordinada y coherente los usos y actividades comerciales a nivel territorial. Gracias, a la voluntad mostrada por las diferentes administraciones locales, esta realidad podría estar cada vez más próxima de encontrar una solución favorable.

4) Decaimiento de la demografía comercial:

Ajustándose a una tendencia de carácter general, el ámbito de estudio también se encuentra afectado por el proceso de decrecimiento del sector comercial, que además de traducirse en una pérdida de actividad económica, incide directamente en el deterioro de la vida social a nivel local. Este hecho es aún más relevante en el caso de los municipios más pequeños, que, en algunos casos, podrían llegar a perder los únicos establecimientos que aún conservan.

5) Dificultades para al afianzamiento del relevo generacional:

Un tercio de los negocios está regentado por personas cercanas a la edad de jubilación. Esto supone un reto a corto-medio plazo, teniendo que solventar la cuestión del relevo generacional, que actualmente no estaría garantizado. Cabría añadir a lo anterior, que impera aún en el conjunto de la sociedad una falta generalizada de vocación comercial.

6) Inadecuación de los modelos de negocio:

Falta de empuje y lentitud en la adopción de nuevas funciones, recursos y formas de funcionamiento del grueso de negocios comerciales. Se muestra así, una dificultad añadida para corresponder satisfactoriamente a las tendencias de consumo actuales, reduciendo la capacidad de atender a las expectativas de una nueva tipología de consumidor.

7) Falta de adaptación frente a la progresión del canal Online:

Internet emerge en la actualidad como uno de los puntos de fuga del gasto local más relevantes. Esta realidad en continua progresión supone un reto adicional para el comercio de corte tradicional que por el momento sigue concibiendo Internet como amenaza, en lugar de oportunidad. Por consiguiente, la vasta mayoría de los negocios no ha comenzado a preparar un cambio real hacia la omnicanalidad.



8) Pasividad y mentalidad pesimista en el sector:

Prevalece en el sector una actitud mayoritariamente pesimista que no contribuye en la propensión al cambio y a la adecuación de nuevas fórmulas innovativas para hacer frente a los retos más acuciantes. De este modo, se impone una actitud pasiva que puede conllevar al estancamiento de todo tipo de dinámicas de mejora.

9) Falta de interacción intersectorial y de dinámica local:

La conexión y cultura de acción conjunta entre diferentes sectores complementarios no se encuentra actualmente lo suficientemente explotada. Las oportunidades de hibridación no se limitan además a la interacción entre comercio y otros sectores como la hostelería, los servicios, el ocio y la cultura, o el turismo, si no que alcanzarían también el plano de la relación entre comercio y todo tipo de dinámicas sociales populares. Hoy por hoy, ninguna de estas dos vertientes estaría optimizada.



1.- INTRODUCCIÓN Y PLANO DE SITUACIÓN:

La propuesta de plan de acción que sucede al diagnóstico tiene por objeto ofrecer una respuesta unificada y eficiente a los principales retos señalados como constitutivos de la realidad que presenta actualmente Baztan-Bidasoa-Malerreka desde el punto de vista de la actividad socio-comercial. Para ello, se busca, por un lado, aliviar los puntos críticos más acuciantes, y por el otro, fortalecer las principales palancas estratégicas identificadas, como parte de la lectura integral realizada.

El plan de acción se configura en torno a dos apartados fundamentales. Primero, se definen la visión, orientación y valores que rigen de forma transversal el propio desarrollo del plan, y en segunda instancia, se detalla el plan de acción propiamente dicho, que se articula a partir de ejes estratégicos, líneas de trabajo para cada eje, y actuaciones o intervenciones concretas para el desarrollo de cada línea de acción.

Además del contenido propio a cada eje estratégico, cada uno de estos cuenta con un apartado general orientado a definir la estrategia a desarrollar, seguido de otro más operativo o instrumental que orienten las pautas para su desarrollo e implantación.

Cabe mencionar que el plan de acción se diseña teniendo en cuenta diferentes miradas. Por un lado, tiene en cuenta la mirada local, tratando de ofrecer respuestas adecuadas comunes a todas las distintas realidades municipales. Por otro lado, recoge una mirada comarcal que articula y da respuesta a los retos comunes que requieren un plano de actuación supramunicipal.



2.- MISIÓN, VISIÓN Y VALORES:

MISIÓN

Sostener y desarrollar la oferta comercial y de economía urbana de los principales núcleos comerciales como referencia terciaria de los vecinos de la comarca, al mismo tiempo que se garantiza una oferta comercial que permita abastecerse de bienes de primera necesidad.

VISIÓN

- Resituar el comercio local en el nuevo paradigma del comercio mundial, poniendo en valor su aportación a la economía y al modelo de sociedad de del territorio Baztan-Bidasoa-Mallerreka
- Innovar en las estrategias comerciales empresariales y asociativas y para superar las limitaciones de las actuales políticas tradicionales.
- Ordenar y coordinar el desarrollo del comercio del territorio Baztan-Bidasoa-Mallerreka en favor del interés común.

PRINCIPIOS RECTORES

Se plantean una serie de principios rectores que articulan el sentido de las acciones a emprender con la finalidad de dar pasos efectivos en la dirección general previamente expuesta. Algunos de estos principios emergen como valores inherentes a la realidad espacial, sociocultural y económica del territorio, mientras que otros requieren ser desarrollados como parte de la adaptación del territorio a dinámicas estructurantes de carácter general.

- La resiliencia emerge como clave para la adecuación y actualización de la oferta comercial a los requerimientos cambiantes de una sociedad conectada.
- La sostenibilidad es en la actualidad un concepto crucial para el desarrollo normalizado de una actividad comercial viable a largo plazo.
- La autenticidad ligada a la identidad propia del comercio local es un elemento angular en la búsqueda de un apego de la población hacia su economía urbana.
- La cercanía y el trato de confianza aparecen como elementos distintivos a fortalecer que atesora el comercio local frente a otros modelos.
- La atractividad del sector depende ciertamente de su capacidad de traccionar una oferta centrada en la experiencia de consumo de la clientela, subrayando:
 - El ofrecimiento de servicios de valor adicionales
 - La hibridación entre actividad comercial y prestación de servicios
 - La personalización de la oferta a cada cliente
- El carácter pionero y la capacidad de emprendimiento determinan en gran medida la verdadera competitividad de una economía urbana.
- La proactividad e implicación de las personas que componen el sector es imprescindible para asegurar el desarrollo de una acción compartida exitosa.



ESQUEMA TRABAJO

Se plantea un esquema de trabajo que concilia Urbanismo Comercial (como herramienta de Ordenación/Accesibilidad/Amabilidad del espacio urbano); Animación/Dinamización del mismo (como motor de atracción); y Competitividad (como soporte de servicio y calidad); Emprendimiento (como mantenimiento de la actividad) y actualizarlo con nuevas estrategias que:

- Resitúen al Cliente como corazón del sistema comercial – terciario (estrategias orientadas al cliente)
- Promuevan el desarrollo de nuevos servicios de valor para el Comerciante
- Fomentan la hibridación y las estrategias de maridaje entre comercio y servicios
- Apuestan por una estrategia integradora capaz de activar e implicar al conjunto de actores sectoriales, sociales, administrativos e institucionales territoriales.

3.- PLAN DE ACCIÓN:

EJE 1: PLANIFICACIÓN, ORDENACIÓN Y URBANISMO COMERCIAL

Línea 1.1.- MARCO REGULADOR.

El PAOC, conforme a la legalidad vigente (artículo 18 de la Ley 17/2001 de 12 de julio de Comercio de Navarra) constituye o ha de constituir determinación específica de los planes generales municipales de ordenación urbana (artículos 57 y siguientes del Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Navarra).

No obstante, carece por sí mismo de facultades de clasificación y calificación urbanística del suelo e incluso de una normativa asociada al objeto de su planificación que es la ordenación comercial, motivo por el cual en la documentación anexa se definen y establecen las directrices para que en el planeamiento general de los municipios objeto de estudio se incorporen las previsiones precisas, a modo incluso de condicionantes, de la utilización del territorio, para el acomodo espacial de los objetivos del plan de atracción y ordenación comercial, así como las bases jurídicas para la introducción de limitaciones a la actividad económica (Anexo).

A este respecto, debemos reseñar y subrayar la condición de “dotación complementaria y unida de los usos residenciales y las actividades comerciales” recogida en el artículo 17 de la Ley Foral 17/2001, así como el principio de “Potenciación de un modelo de ciudad en el que exista una armonía entre los usos residenciales y las actividades comerciales” recogido en el artículo 17 de la misma LF, condición y principio que establecen una obligada relación entre el uso comercial minorista y el uso residencial.

Acción 1.1.1.- DIRECTRICES DEL PLAN DE ATRACCIÓN Y ORDENACIÓN COMERCIAL Y BASES JURÍDICAS PARA LA INTRODUCCIÓN DE LIMITACIONES A LA ACTIVIDAD ECONÓMICA

El modo más adecuado desde un punto de vista jurídico, para trasponer o trasladar las propuestas del citado plan comercial, al planeamiento general (en su revisión o nueva elaboración) se sitúa en el campo de la calificación urbanística o establecimiento y previsión de los usos globales y pormenorizados por parte de la ordenación urbanística estructural e incluso de la pormenorizada.



Las vinculaciones que se proponen a través del presente documento afectarán al planeamiento municipal en la manera siguiente:

- El planeamiento municipal, tanto de ordenación estructural como pormenorizada, adoptando las definiciones y clasificación fijadas en el apartado 3 (2) del Anexo.
- Las disposiciones que se establecen en el apartado 3 (3) del Anexo en tanto y cuanto son recomendaciones y criterios de regulación de usos que, podrán ser adoptados, total o parcialmente, incluso ampliados, por el planeamiento municipal.

Estas directrices no pueden entrar en la asignación y organización de estos usos (incluidos los comerciales) en áreas o sectores específicos pues ello requeriría precisamente de la revisión integral (es parte exclusiva de la nueva elaboración, tramitación y aprobación del mencionado planeamiento).

Sin embargo, y pensando en la necesaria normalización u homogeneización de las técnicas urbanísticas a introducir en todos y cada uno de los municipios objeto de estudio, desde estas directrices lanzamos una propuesta integral de “clasificación normalizada de los usos del suelo”, centrada en los suelos clasificados como urbanos y urbanizables, incorporando en la misma su regulación con su categorización y calificación jurídica de los propiciados (1), admisibles (2), a regular por los planes de desarrollo (2*) y prohibidos (3) en función de las zonas de uso global en que pretendan realizarse.

En el anexo, entre otros usos, se establece la propuesta de CLASIFICACIÓN NORMALIZADA DE LOS USOS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS, que se detalla a continuación:

MATRICES DE COMPATIBILIDAD USO/ZONA.

Usos de actividades económicas

Clasificación normalizada por compatibilidad con otros usos.

Usos industriales

Categoría 1^a

Categoría 2^a

Usos terciarios

Categoría 1^a

Categoría 2^a

Categoría 3^a

Categoría 4^a

Categoría 5^a

Matriz de uso/zona		A.	B.	C.	F.	D o G.
		RES.	INDUST.	TERC.	ESP. LIBRES	EQUIPAM.
	(*)	1	-	3	2	
	(*)	2*	-	3	3	
	(*)	-	3	2*	2	
	(*)	-	3	3	2*	
	(*)	-	3	3	2*	
	(*)	-	3	3	3	
	-	1	1	3	2*	

(*) **Desarrollo de la Matriz de compatibilidad uso/zona en zonas de uso global residencial**



ZONAS DE USO GLOBAL RESIDENCIAL	I. Interior de edificio, portal o agrupamiento de portales en una parcela			II. Interior de manzana o conjunto de edificios adosados	III. Dentro de una zona de uso global residencial
	P. Sótano o semisótano	P. Baja	P. Altas	Parcela registralmente independiente adosada a otra(s)	En edificio o parcela independiente
<u>Situación espacial</u>					
<u>Usos industriales</u>					
Categoría 1ª	2*	1	2*	2	2
Categoría 2ª	3	3	3	3	2*
<u>Usos terciarios</u>					
Categoría 1ª	2*	1	2*	2	2
Categoría 2ª	2*	1	3	2	2
Categoría 3ª	3	3	3	3	3
Categoría 4ª	3	3	3	3	3

De manera complementaria, en el suelo no urbanizable se recogerían las calificaciones previstas en el Plan de Ordenación Territorial de la Navarra Atlántica, incluyendo las subcategorías correspondientes, lo que podría dar lugar también a un cuadro o matriz práctica, que el planeamiento urbanístico municipal contemplaría y desarrollaría. Observamos, además, en esta clase de suelo no urbanizable (incluyendo los núcleos rurales o de población) que la regulación contenida en el Decreto Foral 84/1990 que regula la implantación territorial de los polígonos y actividades industriales, hace posible la implantación de las actividades comerciales ligadas a las explotaciones agrarias, ganaderas, forestales y primarias en general, por más que les exige autorización previa a la licencia municipal y el cumplimiento de condiciones más o menos estrictas que quizás cabría matizar o interpretar en la revisión del planeamiento general.

*** Implementación de las directrices en el Planeamiento Municipal en los municipios promotores del PAOC**

El 26 de octubre de 2020 se firmó el acuerdo interadministrativo de cooperación interlocal entre los municipios de Arantza, Baztan, Beintza-Labaien, Bera, Bertizarana, Donamaria, Doneztebe, Erantsun, Etxalar, Ezkurra, Igantzi, Ituren, Lesaka, Oitz, Saldias, Urrotz y Zubieta en Doneztebe.

La Clausula 3 del citado acuerdo recoge las obligaciones y compromisos materiales de los firmantes. Concretamente, el punto 3.1 d) señala:

Incorporar, mediando su aprobación, a cada Plan General Municipal el Plan de Atracción y Ordenación Comercial de carácter comarcal resultante, o sus determinaciones.



Responsable	Estimación Presupuestaria	Indicadores	Prioridad
Acción 1.1.1: Directrices PAOC			
<ul style="list-style-type: none"> Ayuntamientos 	<ul style="list-style-type: none"> No aplica 	<ul style="list-style-type: none"> Aprobación del PAOC en Pleno: Sí/No Incorporación de directrices en Planeamiento 	<ul style="list-style-type: none"> Δ Alta

Línea 1.2.- INTERVENCIONES URBANÍSTICAS.

Acción 1.2.1.- PAISAJE COMERCIAL

Se plantea la necesidad de intervenir en el escenario comercial (calles urbanas) para que sea un espacio cuidado y atractivo que invite al paseo, el encuentro, la relación social...y, por supuesto, a las compras, servicios y a la hostelería.

Se trata de aprovechar y poner en valor un entorno urbanístico atractivo y calidad. En relación con la intervención y mejora del paisaje comercial, de forma general se considera importante tener en cuenta los siguientes aspectos:

- Mejorar la imagen interna y externa de los establecimientos, haciéndolos más modernos y atractivos: iluminación, escaparatismo, reforma/renovación de locales...etc.
- Contar con una señalética socio-comercial en conexión con otros recursos del municipio, dándole una proyección mayor, y más integral
- Puesta en valor de elementos patrimoniales y/o ubicación de elementos artísticos en el entorno, promoviendo su visualización en el espacio urbano, para diferenciar y hacer más atractivo el paisaje de las calles con mayor dotación comercial.

De forma particular y poniendo el foco en los cuatro municipios que actúan de cabeceras comerciales resulta muy importante trabajar en dar una respuesta a la problemática de locales vacíos. Se propone el diseño y puesta en marcha de un **“Programa para la activación, mejora y renovación de la imagen los locales vacíos”**.

Este programa, deberá contemplar el análisis y propuestas de actuación que fomenten la puesta en marcha de nuevas iniciativas, el traslado o el embellecimiento de las fachadas que hagan más agradable el paisaje comercial.



Responsable	Estimación Presupuestaria	Indicadores	Prioridad
Acción 1.2.1: Paisaje comercial			
<ul style="list-style-type: none"> • Ayuntamientos • Fed. Denok Bat • Aso. comercio • Comercios 	<ul style="list-style-type: none"> • Dotación en función de proyectos • 15.000 € (prog. locales vacíos) 	<ul style="list-style-type: none"> • Estudio sobre posibilidades de mejora de fachadas comerciales • Programa de reactivación de locales vacíos • Intervenciones de embellecimiento comercial • Intervenciones de economía urbana (señalética, puesta en valor del patrimonio...) 	Media

Acción 1.2.2.- EQUIPAMIENTO URBANO

Se hace necesario dar sostenibilidad al nivel de calidad y amabilidad urbana de los vecinos y vecinas en las zonas comerciales, que invite a las y los vecinos de las localidades cabecera a permanecer en el municipio y facilite la vida de estos, en una clave de ocio y plan de disfrute terciario del municipio, además de seguir manteniendo la referencialidad del resto de vecinos de la comarca.

Para ello será muy importante diseñar y sostener un Plan Comarcal de equipamiento urbano comercial (mobiliario urbano, mejora de aceras, iluminación, etc.) que ofrezca un marco de intervención ordenada a los distintos espacios comerciales de los municipios de la comarca.

En la misma línea resulta interesante de instalar una señalética, con el objetivo de favorecer la identificación de establecimientos y la orientación de flujos peatonales en las principales zonas comerciales.

Para ello se plantea el diseño e instalación de soportes informativos (paneles o similares) en puntos estratégicos: vías de acceso rodado; puntos de acceso peatonal a calles comerciales; principales aparcamientos...

En este sentido, se plantea la incorporación de un seguimiento y actuación continuada por parte de los observadores locales (vecinos seleccionados para realizar esta labor) sobre la calidad urbana (mobiliario urbano, iluminación, pavimentación, aceras etc.-) de los focos comerciales de las zonas residenciales.

Responsable	Estimación Presupuestaria	Indicadores	Prioridad
Acción 1.2.2: Equipamiento Urbano			
<ul style="list-style-type: none"> • Ayuntamientos • Ciudadanía 	<ul style="list-style-type: none"> • Dotación en función de proyectos • 20.000 € (sop. informativos) 	<ul style="list-style-type: none"> • Plan anualizado de actuaciones urbanísticas • Instalación de soportes informativos • Ideación mecanismo de seguimiento 	Media - Alta



Acción 1.2.3.- ACCESIBILIDAD Y AMABILIDAD

El aparcamiento y acceso a los entornos comerciales son unos elementos de una clara influencia en el comercio, y su planeamiento municipal, ha de favorecer la fluidez del tráfico rodado que fomente la actividad comercial.

En este sentido se propone trabajar en la identificación de actuaciones enfocadas a la actualización del medio e infraestructuras urbanas, como son:

- Mejora de las condiciones de accesibilidad en el espacio comercial. Consideración del comercio a la hora de diseñar las plazas de carga y descarga, así como facilitar aparcamientos cercanos al entorno comercial.
- Análisis y optimización de la movilidad y reordenación del tráfico (peatonalizaciones, cambios de vía, igualación de elevaciones...)
- Integración entre espacio comercial y de ocio (parques, dotaciones culturales y deportivas...) para la captación de flujos.
- ...

Responsable	Estimación Presupuestaria	Indicadores	Prioridad
Acción 1.2.3: Accesibilidad y amabilidad			
• Ayuntamientos	• Dotación en función de proyectos	• Intervenciones en materia de accesibilidad e interacción socio-comercial	Baja - Media

EJE 2: ANIMACIÓN Y DINAMIZACIÓN

Línea 2.1.- COMUNICACIÓN Y SENSIBILIZACIÓN.

Acción 2.1.1.- COMUNICACIÓN

Se considera fundamental realizar una campaña para promocionar el comercio y la hostelería de la comarca en conexión con la promoción global de los municipios, tanto internamente (incrementando el sentimiento de orgullo, pertenencia y unidad de sus habitantes), como, externamente. Se debe fomentar la estancia en el municipio de la población residente, y la atracción de visitantes.

En este sentido, se estima muy importante resaltar la notoriedad de los vecinos de Baztan-Bidasoa-Malerreka en cuanto a la conexión con su cultura y rasgos de identidad propios (su idiosincrasia), con su historia, con sus recursos, y con su vida y dinámica social. Es indispensable ligar todo ello con el comercio como motor de interacción sociocultural a nivel local.

En esta línea conviene trabajar los siguientes aspectos:

- Ideación de una **estrategia de comunicación y sensibilización del comercio** común para el conjunto del territorio compatible con las estrategias locales ya existentes.
- Reflexión e implantación de alternativas de **comunicación y dinamización socio-comercial omnicanal** que incorporen la perspectiva digital.



Responsable	Estimación Presupuestaria	Indicadores	Prioridad
Acción 2.1.1: Comunicación			
<ul style="list-style-type: none"> Fed. Denok Bat Aso. Comercio 	<ul style="list-style-type: none"> 8.000 € (diseño estrategia + testeo alternativas) 	<ul style="list-style-type: none"> Creación estrategia de comunicación conjunta Incorporación vías de comunicación digital 	Media

Línea 2.2.- ESTRATEGIA DE FIDELIZACIÓN.

Acción 2.2.1.- REFUERZO DE LA TARJETA DE FIDELIZACIÓN - GILTZARIA

La Federación de comercio y servicios DENOK BAT cuenta, desde el año 2014, con una Tarjeta de Fidelización, denominada GILTZARIA, a disposición de los comercios que formando parte de las asociaciones de comerciantes que se agrupan en la Federación. Se trata de una tarjeta de fidelización que recompensa la fidelidad de los clientes o consumidores de los establecimientos adheridos a la Tarjeta, ofreciendo ventajas y descuentos. Este último año ha incrementado de forma importante el número de comercios participantes, llegando a un total de 52 establecimientos.

Asimismo, la tarjeta proporciona a los comercios información detallada sobre los hábitos de compra del cliente. El sistema permite realizar campañas de marketing, descuentos, ofertas, recordatorios personalizados y genéricos, pudiendo conocer los datos, retornos, estadísticas y flujos de los usuarios de la tarjeta GILTZARIA, y pudiendo, de esta forma, optimizar y obtener un adecuado funcionamiento y rendimiento de una herramienta de fidelización.

Con el objetivo de que la tarjeta siga resultando una herramienta útil e interesante resulta vital seguir aumentando la oferta y una gestión profesional del sistema de gestión que permita reconfigurar su alcance y funcionamiento. Concretamente sería interesante avanzar en las siguientes áreas:

- Incremento del número de comercios participantes: visitas de captación.
- Aumentar el número de usuarios de la tarjeta, para lo que habría que hacer una mayor difusión online (Redes Sociales, google ads...) y offline, en los propios establecimientos (Flyers, carteles...).
- Gestión profesional del sistema y elaboración de informes particularizados a los comercios.
- Campañas particularizadas de marketing digital para cada comercio.
- Análisis y prototipado de nuevas promociones
- Vinculación con la estrategia de comercio comarcal: Toptopa, sistema de distribución, capacitación tecnológica...



Responsable	Estimación Presupuestaria	Indicadores	Prioridad
Acción 2.2.1: Refuerzo de la tarjeta de fidelización - giltzaria			
<ul style="list-style-type: none"> Fed. Denok Bat Aso. Comercio Comercios 	<ul style="list-style-type: none"> 8.000 € (prototipo de campañas + materiales + difusión) 	<ul style="list-style-type: none"> Nº establecimientos adheridos Nº usuarios Nº de promociones Nº informes generados Nº campañas realizadas 	<p>Media - Alta</p>

Línea 2.3.- ANIMACIÓN.

Acción 2.3.1.- REFLEXIÓN Y COORDINACIÓN DE UNA AGENDA SOCIOCULTURAL COMPARTIDA

La tipología de acciones desarrolladas, tanto por parte municipal como del colectivo asociativo, en materia de animación y dinamización muestra una tendencia de continuidad prolongada en el tiempo. Así, la mayoría de las iniciativas desarrolladas corresponde más a una óptica de costumbre que a una respuesta a resultados favorables obtenidos como consecuencia de dicha acción. En este sentido, antes de volver a organizar y desarrollar una misma acción de forma inercial, convendría replantear la idoneidad de esta, adecuando la gama de actividades en función de las necesidades tanto de los negocios asociados como del público potencial al que se dirigen.

Para ello se propone trabajar en dos direcciones:

1. Análisis MRTE: Se propone reflexionar sobre la utilidad de cada iniciativa desarrollada, analizando su verdadero alcance, para así readaptar el conjunto del programa asociativo. Es decir, recordar y refrescar el porqué de la realización de cada evento que se repite de forma periódica, realizando un sencillo análisis MRTE (Mantener, Reforzar, Transformar y Eliminar) para cada actividad/evento/iniciativa. La reflexión lleva a repensar dichas actividades y a elaborar un calendario anual completo y atractivo, sujeto a revisión y modificación/supresión de manera pautada y constante en el tiempo.
2. Agenda sociocultural y comercial conjunta: Baztan-Bidasoa-Malerreka tradicionalmente ha contado con un gran dinamismo sociocultural, debido a la existencia de multitud de agentes públicos y privados implicados en la organización de actividades populares, de diversa naturaleza.

En este sentido convendría aunar y maximizar esfuerzos, coordinando las diferentes iniciativas, de tal modo que no se solapen entre ellas y den lugar a un calendario unificado bien distribuido en cuanto a contenidos y marco temporal. Para ello es necesario conformar un esquema de trabajo que también incorpore la visión de los comerciantes y hosteleros a la agenda sociocultural de la comarca. El foro para promover dicha coordinación interna podría residir en la Comisión de Seguimiento del PAOC (ver 5.2). Su labor en esta cuestión consistiría en planificar la mejor forma para aprovechar las actividades promovidas por el sector en beneficio de la comunidad, y en incorporar activamente al comercio en las actividades/eventos programados.



Para ello, con la ayuda del Servicio de Dinamización del Comercio Rural de Navarra (ver 5.3), el procedimiento de trabajo que se propone en aras de generar una agenda sociocultural interesante podría resumirse de la siguiente manera:

- Inventariado de entidades e iniciativas que se desarrollan de forma continuada en Baztan-Bidasoa-Malerreka.
- Calendarización actual de las iniciativas periódicas realizadas.
- Reflexión en el seno del sector sobre la agenda de eventos festivos en los que sería interesante participar.
- Diseño y planteamiento de acción compartida con la entidad o iniciativa correspondiente.
- Proposición de una animación socio-comercial segmentada, orientando las acciones realizadas a cada target group previamente dispuesto

Responsable	Estimación Presupuestaria	Indicadores	Prioridad
Acción 2.3.1: Reflexión y coordinación de una agenda sociocultural compartida			
<ul style="list-style-type: none"> • Ayuntamientos • Com. seguimiento • Ser. comercio rural • Fed. Denok Bat • Aso. comercio • Aso. socioculturales • Aso. deportivas • Agentes privados 	<ul style="list-style-type: none"> • Exenta de dotación específica 	<ul style="list-style-type: none"> • Inventario de iniciativas y agentes de interés • Estudio de oportunidades sinérgicas • Creación agenda sociocultural conjunta • Nº de colectivos implicados • Nº de negocios impactados • Grado de satisfacción oferta/demanda 	Media - Alta

EJE 3: COMPETITIVIDAD

Línea 3.1.- **IMPULSO DIGITAL.**

Acción 3.1.1.- ESTRATEGIA DE DIGITALIZACIÓN

El objetivo último consiste en contribuir a la mejora de la efectividad de los negocios en cuanto a su gestión, funcionamiento, imagen y comunicación, servicio, y balance. En esta línea, se propone una acción orientada a recorrer un camino progresivo hacia la digitalización de las estructuras internas de los negocios, su aparato logístico, y por supuesto, de la comercialización y la forma de relacionarse con la clientela. En este caso, se plantea una acción de tipo preliminar orientada a abrir el camino para la posterior consecución de una digitalización extendida y realista del tejido empresarial comercial de Baztan-Bidasoa-Malerreka. Se define su alcance en torno a las siguientes características:

- Modular: con diferentes niveles de servicio progresivos (módulos de trabajo sucesivos) adaptados a las necesidades de las distintas realidades empresariales (segmentos), en función de dimensiones, actividades, público objetivo, etc.
- Mixto: combinando contenido y *expertise* Comercial y Tecnológica. Se busca ajustar la mirada tecnológica desde la realidad comercial de cada empresa, sus rasgos, necesidades y capacidades reales de transformación.



- Integral: que cubra dos líneas de trabajo transversales
 - Del escaparate hacia dentro: Digitalización de los establecimientos y competitividad
 - Del escaparate hacia afuera: Avance en la relación con la clientela (CRM, Redes Sociales y similares)

Con la finalidad de recorrer el camino pautado, se propone la puesta en marcha de un “**Plan de Digitalización del Comercio BBM**”, que, partiendo de un análisis diagnóstico, combine consultoría y tutorizaciones individualizadas como fórmulas de implementación generadoras de valor adaptado; complementada, en su caso, con sesiones formativas colectivas de apoyo.

Responsable	Estimación Presupuestaria	Indicadores	Prioridad
Acción 3.1.1: Estrategia de digitalización			
<ul style="list-style-type: none"> • Ayuntamientos • Fed. Denok Bat • Aso. comercio • Ser. comercio rural • Comercios • CITD 	<ul style="list-style-type: none"> • 15.000 € (sesiones + mentorías) 	<ul style="list-style-type: none"> • Estudio diagnóstico digitalización • Sesiones de trabajo colectivas • Mentorías individualizadas • Nº de comercios impactados 	Media

Línea 3.2.- INNOVACIÓN Y COMPETITIVIDAD.

Acción 3.2.1.- MEJORA COMPETITIVA

El endurecimiento del escenario global en el que operan los comercios hace que la competitividad de las empresas sea más necesaria que nunca para que los comercios tengan futuro y puedan seguir mirando hacia adelante. Los comercios necesitan incorporar estas habilidades lo más rápido que se pueda, así que la formación hay que darla en esa clave; rápida y práctica.

Si bien la oferta formativa existente es amplia, es igual de amplio el número de comercios que no asisten a cursos de formación y no se reciclan. Por ello, es necesario realizar un primer trabajo de análisis de detección de necesidades formativas de colectivo de comerciantes y hosteleros.

Una vez identificadas las temáticas y contenidos directamente relacionados con las necesidades formativas concretas del comercio, hostelería y los servicios de la zona de actuación es necesario comenzar con las labores de sensibilización y fomento del interés por la formación y con la búsqueda del modelo formativo que mejor se adecue a las necesidades del colectivo de profesionales, tanto desde un punto teórico como práctico u operativo.

Con esta información y con la coordinación con las distintas entidades que ofrecen formación al sector se propone el diseño de un Plan Formativo para los comercios de Baztan-Bidasoa-Malerreka, un Plan que contemple niveles básicos y niveles más avanzados para que ningún comercio se quede descolgado.



Responsable	Estimación Presupuestaria	Indicadores	Prioridad
Acción 3.2.1: Mejora Competitiva			
<ul style="list-style-type: none"> Fed. Denok Bat Aso. comercio Ser. comercio rural Comercios Age. de formación 	<ul style="list-style-type: none"> Exenta de dotación específica 	<ul style="list-style-type: none"> Estudio necesidades formativas Volumen de la oferta formativa Variedad de la oferta formativa Nº de comercios impactados Grado de satisfacción 	Media - Alta

Acción 3.2.2.- INNOVACIÓN EN EL MODELO DE NEGOCIO

La gran parte de los comercios no se cuestionan el modelo de negocio de sus empresas. Replantearse cómo desarrollar modelos de negocio innovadores o investigar otros tipos de modelos de negocios de comercio sería una de las principales tareas que debería realizar cualquier responsable de comercio.

La innovación comercial responde a la necesidad de ofrecer un valor añadido a sus clientes, y este valor añadido y adaptación del modelo de negocio puede venir por el análisis, mejora y adaptación del segmento de clientes, de los modelos de relación, servicios, canales, modelos de ingreso...

Así, se propone trabajar desde una doble perspectiva:

1. En aquellos núcleos comerciales referenciales, se propone la puesta en marcha de un programa de análisis del modelo de negocio, programa mediante el cual, cada establecimiento participante pueda analizar y prototipar nuevos modelos de negocio, empleando, a modo de sugerencia, la herramienta *Business Model Canvas*. El Business Model Canvas constituye una herramienta fácil de emplear y eminentemente práctica y gráfica para crear modelos de negocios, describiendo diferentes aspectos de tu idea de negocio necesarios para el correcto funcionamiento de tu proyecto.
2. En cuanto al ámbito Rural, se propone trabajar con el Modelos de Negocio Comercio Rural desarrollado por CEIN, que tiene como punto de partida un espacio que combina la venta de productos de alimentación básica y de primera necesidad, con la posibilidad de degustar productos, principalmente locales, y otros servicios como el de servir de punto de información turística o de recogida de paquetería u otros productos para los residentes de la zona. La aplicación del modelo a cada establecimiento se adecuaría a sus características particulares y se lleva a cabo mano a mano con sus titulares.



Responsable	Estimación Presupuestaria	Indicadores	Prioridad
Acción 3.2.2: Innovación en el modelo de negocio			
<ul style="list-style-type: none"> Fed. Denok Bat Aso. comercio Ser. comercio rural Comercios CEIN 	<ul style="list-style-type: none"> Exenta de dotación específica 	<ul style="list-style-type: none"> Análisis modelos de negocio Nº de comercios impactados Grado de satisfacción negocios 	Media

Línea 3.3.- **COMUNIDAD Y SERVICIALIZACIÓN.**

Acción 3.3.1.- CLIENTES Y SEGMENTOS

Realizar una reflexión y diseño de los principales arquetipos de clientes del comercio del territorio y trabajar sus características, rasgos, necesidades...

La clientela constituye el centro de la estrategia comercial y las estrategias de dinamización comercial clásicas se han desarrollado con un carácter generalista, orientada de manera indiferenciada al público consumidor.

Sin embargo, los diferentes grupos de clientes presentan motivaciones y necesidades diferentes comercialmente, por lo que se hace necesario diseñar estrategias que sitúen el foco en el segmento de clientes concreto y se adapte a sus necesidades. Se debe trabajar de manera SEGMENTADA sobre colectivos de DEMANDA que evidencian necesidades, formas de comunicación y estrategias comerciales propias.

Se debe analizar cada uno de estos colectivos (jóvenes, senior, excursionistas/turistas, instituciones y colectivos de la comarca, trabajadores no-residentes...), y una vez identificados, ajustar la mirada en cada campaña o producto que se oferte, de forma que se adecua mejor a sus necesidades.

- Campaña de descuentos para jóvenes
- Campañas en Instagram/tik tok para jóvenes
- Programa de establecimientos amigables para senior
- Paquetes promocionales para excursionistas
- Posicionamiento en *Google My Bussines* para excursionistas
- Descuentos a los trabajadores de las empresas de la comarca
- Horarios especiales
- ...

Responsable	Estimación Presupuestaria	Indicadores	Prioridad
Acción 3.3.1: Clientes y segmentos			
<ul style="list-style-type: none"> Ayuntamientos Fed. Denok Bat Aso. comercio Ser. comercio rural Comercios 	<ul style="list-style-type: none"> Exenta de dotación específica 	<ul style="list-style-type: none"> Análisis perfil clientela Estrategias específicas diseñadas Nº de comercios impactados Grado de satisfacción negocios 	Alta



Acción 3.3.2.- DISTRUBUCIÓN SOSTENIBLE DE MERCANCIAS

Se propone la puesta en marcha de una iniciativa que se asienta sobre dos pilares:

- La posibilidad de que los clientes puedan realizar sus compras utilizando distintos canales (Web, WhatsApp, email...).
- Facilitar la entregar las compras directamente en los hogares de los consumidores de Baztan-Bidasoa-Malerreka, tanto de las cabeceras como del resto de municipios.

De esta forma, se articularía un sistema acorde a las necesidades de los consumidores actuales y se ofrecería una alternativa a aquellas personas que no pueden desplazarse a las cabeceras u otros municipios a realizar las compras, o que tienen dificultades para realizarlas por encontrarse alejados. Asimismo, y para reforzar la viabilidad de un servicio de estas características, se puede valorar la idoneidad de incorporar otros servicios municipales (cultura-préstamo de libros, servicios sociales...).

Teniendo en cuenta la orografía y la distribución geográfica de los distintos municipios, se estima que lo más adecuado puede ser un vehículo eléctrico (furgoneta o similar)

Si bien el diseño del modelo más adecuado para Baztan-Bidasoa-Malerreka está por encontrar, se está pensando en un sistema en que:

- Los clientes puedan realizar las compras y pedidos directamente a los comercios por medio de cualquier cana presencial o digital (Teléfono, WhatsApp...)
- Una vez que el comercio recibe el pedido, lo prepara y lo entrega en una Hub Logístico que centraliza los pedidos y luego los entrega en los domicilios de los clientes.

Para el diseño de este servicio habría que analizar el perfil y necesidades de los vecinos de Baztan-Bidasoa-Malerreka, y una vez identificadas las necesidades y aspectos básicos del servicio poner en marcha un Piloto para determinar la viabilidad del proyecto o no.

Responsable	Estimación Presupuestaria	Indicadores	Prioridad
Acción 3.3.2: Distribución sostenible de mercancías			
<ul style="list-style-type: none"> • Ayuntamientos • Fed. Denok Bat • Aso. comercio • Ser. comercio rural • Comercios • Cederna 	<ul style="list-style-type: none"> • 20.000 € (diseño modelo + testeo) 	<ul style="list-style-type: none"> • Estudio necesidades demanda • Nº de nuevos canales de compra • Ideación y testeo de una alternativa de distribución local conjunta • Nº comercios incorporados • Grado satisfacción oferta/demanda 	Media



Acción 3.3.3.- RECONCEPTUALIZACIÓN DE TOPTOPA

El objetivo de la plataforma online TOPTOPA ha sido que funcionara como una plaza comercial del entorno rural en el mundo digital, en donde los 46 establecimientos que iniciaron su andadura tuvieran su propio espacio para promocionarse, gestionar su establecimiento virtual y vender sus productos directamente a la clientela sin necesidad de intermediarios.

La experiencia de los dos años de andadura del proyecto, el bajo volumen de ventas y el descenso de establecimientos participantes ha puesto de manifiesto la necesidad de reconceptualizar y mejorar la experiencia omnicanal en la plataforma y en los establecimientos.

Si bien esta reconceptualización y definición de un nuevo modelo de Toptopa necesita de un análisis profundo que determine las causas de la situación actual y las necesidades de cara al futuro, el equipo consultor entiende que la reconceptualización de la plataforma deberá de contemplar:

- Análisis y optimización del Embudo de Conversión
- SEM Local
- Mejora de la operativa y logística
- Integración de nuevas funcionalidades
- Aumentar y mantener actualizada la oferta comercial y diseñar nuevos “paquetes” o modelos de suscripción, siguiendo la buena acogida que ha tenido “Produkturik Kuttunena”
- Apoyo Técnico a los comercios participantes y asistente personal en la tienda dirigido a los clientes.
- Vinculación con la estrategia de comercio comarcal: Giltzaria, sistema de distribución, capacitación tecnológica...

Responsable	Estimación Presupuestaria	Indicadores	Prioridad
Acción 3.3.3.- Reconceptualización de toptopa			
<ul style="list-style-type: none"> • Fed. Denok Bat • Aso. comercio • Ser. comercio rural • Comercios 	<ul style="list-style-type: none"> • Exenta de dotación específica 	<ul style="list-style-type: none"> • Diagnóstico Toptopa • Estrategia de relanzamiento • Nº de mejoras incorporadas • Nº comercios impactados • Grado satisfacción oferta/demanda 	<p>Media - Alta</p>



Acción 3.3.4.- COLABORACIÓN INTEREMPRESARIAL

Se propone la puesta en marcha de un ámbito de colaboración interempresarial con la finalidad de generar valor, sinergias y economía de escala

Las necesidades de cada uno de los segmentos públicos objetivo hacen que sea necesario explorar nuevas vías compartidas de negocio, reformulando ciertas estrategias empresariales hacia marcos de acción mutua. La cooperación interempresarial y sus diferentes formas y arreglos de desarrollo se presentan como instrumento para ofrecer soluciones colaborativas útiles y adaptadas a las necesidades y expectativas de las personas consumidoras. En este sentido, la cooperación entre comercios puede convertirse en fuerza motriz para generar y ofrecer un valor añadido, además de posibilitar la generación de economías de escala.

El planteamiento que se realiza en este ámbito tiene dos vertientes:

- Crear un marco de debate y análisis que permita explorar posibles nuevas fórmulas de cooperación por proyectos mediante Grupos de Acción.
- Análisis y exploración de vías de colaboración para realizar compras o contratos de forma conjunta que mejoren las condiciones que reciben en la actualidad, sembrando la semilla de lo que a futuro podría convertirse en una Central de Compras y Servicios.

En ambos casos la federación Denok Bat jugaría un papel relevante en este sentido, convirtiéndose en principal catalizador de las dinámicas interempresariales del sector. Esto haría incrementar su posicionamiento como agente referencial, aportando positivamente a la mejora de la competitividad sectorial mediante el aumento del valor añadido ofrecido a negocios, y, en última instancia, personas consumidoras.

Responsable	Estimación Presupuestaria	Indicadores	Prioridad
Acción 3.3.4.- Colaboración interempresarial			
<ul style="list-style-type: none"> • Fed. Denok Bat • Aso. comercio • Ser. comercio rural • Comercios 	<ul style="list-style-type: none"> • Exenta de dotación específica 	<ul style="list-style-type: none"> • Grupos de acción creados • Interacciones y/o interrelaciones forjadas • Nº de comercios impactados • Grado de satisfacción negocios 	Baja - Media



EJE 4: EMPRENDIMIENTO Y MANTENIMIENTO DE LA ACTIVIDAD

Línea 4.1.- NUEVAS INICIATIVAS.

Acción 4.1.1.- REACTIVACIÓN Y DINAMIZACIÓN DEL COMERCIO

Se hace necesario reforzar la fórmula de trabajo actual en materia de emprendimiento, de forma que se consigan aunar esfuerzos de todos los agentes e instituciones de forma que se facilite la implantación de nuevas iniciativas empresariales.

Para ello, sería interesante el diseño y desarrollo de un “Plan Integral para la reactivación y dinamización de la economía urbana de Baztan-Bidasoa-Malerreka”, en el que se integren y trabajen de forma integral y coordinada los siguientes aspectos:

- Estrategias de Captación: Configuración de una estrategia y vías para la captación y atracción de nuevas iniciativas propias y de procedencia foránea al territorio. Facilitar el tránsito hacia una estrategia de captación activa de proyectos emprendedores.
- Nuevas Iniciativas Comerciales de ámbito Rural: Propuesta de acción para la implantación de establecimientos multifunción en núcleos de población menores, desprovistos de oferta comercial mínima, apoyados en el Modelo de Negocios de Comercios Rurales elaborado por CEIN.
- Crecimiento Empresarial: Canalización del crecimiento empresarial dirigido a aquellos negocios de éxito que conciban la apertura de nuevos establecimientos en el territorio
- Apoyo Económico: diseño y coordinación intermunicipal para la elaboración y puesta en marcha de un programa de ayudas común de impulso a las iniciativas emprendedoras.

Responsable	Estimación Presupuestaria	Indicadores	Prioridad
Acción 4.1.1.- Reactivación y dinamización del comercio			
<ul style="list-style-type: none"> • Ayuntamientos • Fed. Denok Bat • Aso. comercio • Ser. comercio rural • Comercios • CEIN 	<ul style="list-style-type: none"> • 30.000 € (Programa de apoyo) 	<ul style="list-style-type: none"> • Implementación programa de ayudas para el impulso de iniciativas • Nº de nuevos negocios • Nº de nuevos establecimientos 	Media - Alta

Línea 4.2.- TRANSMISIÓN EMPRESARIAL.

Acción 4.2.1.- TRANSMISIÓN EMPRESARIAL

Uno de los grandes retos del sector comercial es hacer frente a los cierres, al envejecimiento de los profesionales del sector y garantizar la continuidad de los establecimientos comerciales.

Es necesaria planificar la sucesión de estos negocios, al mismo tiempo que se apoya introducir nuevos perfiles emprendedores y con ellos renovar y mejorar competitivamente los comercios.



En este sentido, la bolsa de negocios del programa Navarra Emprende del Gobierno de Navarra ofrece un marco de trabajo para la sucesión y el rejuvenecimiento empresarial, si bien es necesario un refuerzo del “trabajo local” para la optimización del mismo. En este sentido se plantean las siguientes acciones:

- Observación, seguimiento y sensibilización del colectivo de comercios en edades cercanas a la jubilación.
- Diseño de un Protocolo de Acción de cara a controlar las edades e intenciones una vez llegue el momento del cierre.
- Crear un Censo con estos comercios en edad de jubilación y realizar labores de control y seguimiento continuado del colectivo y orientación hacia programas de sucesión.

Responsable	Estimación Presupuestaria	Indicadores	Prioridad
Acción 4.2.1.- Transmisión empresarial			
<ul style="list-style-type: none"> • Ayuntamientos • Fed. Denok Bat • Aso. comercio • Ser. comercio rural • Comercios • Navarra Emprende 	<ul style="list-style-type: none"> • Exenta de dotación específica 	<ul style="list-style-type: none"> • Censo comercios próximos al cierre • Nº comercios adheridos a la bolsa de relevo Navarra Emprende • Nº de transmisiones ejecutadas 	Media - Alta

EJE 5: GOBERNANZA Y TEJIDO ASOCIATIVO

El Desarrollo de un Plan tan ambicioso como el expuesto requiere de un marco de colaboración público-privado estable, sustentado en una serie de elementos necesarios sobre los que apoyar la gestión y dinamización del Plan de Actuación.

1. Redefinición de **agentes, roles y tareas** con incidencia en materia de comercio a todos los niveles

Resulta prioritario trabajar sobre las capacidades reales de cada uno de los agentes, y en caso de que sea necesario crear las condiciones para que el Plan se pueda desarrollar de forma óptima, teniendo en cuenta las capacidades y limitaciones de cada agente y asignando tareas asumibles y realistas. Así, se establecen los siguientes principios y prioridades:

- Liderazgo público: dadas las características microempresariales y fragmentadas del sector y su difícil situación, el liderazgo transformador del comercio local y comarcal, por competencias requeridas y capacidades operativas, corresponde a los Ayuntamientos.
- Fortalecimiento o Apoyo Técnico: la dinamización del Plan reclama de una dedicación continuada y de conocimiento específico que necesitan de un apoyo técnico. En este sentido cobra especial relevancia la figura del Servicio de Dinamización del Comercio Rural de Navarra, que presumiblemente va a poner en marcha el Gobierno de Navarra mediante un acuerdo con los Grupos de Acción Local, Cederna-Garalur en este caso.



- Participación sectorial imprescindible: el sector comercial se presenta como un agente necesario e imprescindible. Su cohesión, implicación activa y movilización es la que legitima los proyectos y hace posible su operativa. En este sentido, la figura de la federación Denok Bat cobra especial relevancia como colaborador alineado que garantice la participación e implicación del comercio.

2. Determinación de un marco y foro de trabajo de carácter de **acción público-privada**.

En primer lugar, resulta fundamental la puesta en valor y activación de la COMISIÓN DE SEGUIMIENTO DEL PAOC como instrumento para la implantación real de lo dispuesto en el plan, y como mecanismo de coordinación y puesta en común de informaciones y actividades para su coordinación. Esta comisión se articula y coordina con la finalidad de facilitar la puesta en marcha y desarrollo del plan con una perspectiva supracomarcal, así como su evaluación y balance anual a partir de la cual se orienten y o ajusten actuaciones, prioridades, etc.

Asimismo, y de forma complementaria, se ve necesario articular nuevos foros de colaboración público-privados de carácter local en las 4 cabeceras comarcales, de forma que se puedan analizar y particularizar iniciativas particulares que se encuentran en cada uno de los municipios.

3. Fortalecimiento del **tejido asociativo** a nivel de asociaciones locales y federación Denok Bat

- Las asociaciones no son sus estructuras, son los comercios que las integran. Y deben ser representativas y proactivas.
- Ampliación de base asociativa (representatividad) y activación de comportamiento proactivo de los comercios que las integran (movilización) como condicionante de operatividad y legitimidad de las mismas.
 - Acciones de captación e implicación
 - Organización y articulación sobre el terreno; responsables por zonas, responsables por temas etc.
 - Alineamiento de su actividad con las políticas sectoriales y de municipio/comarca.
- Programa de Reflexión Asociativa. El momento de intensos cambios y necesidad de adaptación competitiva que vive el sector, arrastra igualmente al tejido asociativo comercial y las políticas locales de economía urbana, en una transición hacia nuevos planteamientos adaptados al nuevo escenario. El asociacionismo voluntario vive momentos difíciles y necesidad de “reinventarse” para poder ejercer un papel relevante y activo en los nuevos procesos de modernización sectorial.



4. Creación de un soporte compartido para la **transferencia de** información, **conocimiento y buenas prácticas**

El nuevo escenario que se abre resulta extraño y desconocido para todos los actores. Resulta de interés para todos los municipios participantes en el PAOC la Creación de un Dispositivo de Observación de comportamientos comerciales y flujos de gasto, así como poner en práctica la colaboración y transferencia de buenas prácticas en materia de comercio.

Entendiendo que la Comisión de Seguimiento puede dar lugar a nuevos espacios de trabajo particulares y compartidos entre municipios, resulta de interés la creación de un espacio digital (*Sharepoint* o similar) en el que poder compartir el conocimiento y los proyectos desarrollados, al mismo tiempo que permita trabajar de forma colaborativa.



“Esta actuación ha recibido una subvención del Gobierno de Navarra en virtud de la convocatoria de subvenciones a entidades locales para la realización de planes en materia de comercio de 2022”

		Responsable	Estimación Presupuestaria	Indicadores	Prioridad
EJE 1: PLANIFICACIÓN, ORDENACIÓN Y URBANISMO COMERCIAL	Línea 1.1.- MARCO REGULADOR.				
	<i>Acción 1.1.1: directrices PAOC</i>	<ul style="list-style-type: none"> Ayuntamientos 	<ul style="list-style-type: none"> No aplica 	<ul style="list-style-type: none"> Aprobación del PAOC en Pleno: Sí/No Incorporación de directrices en Planeamiento 	Δ Alta
	Línea 1.2.- INTERVENCIONES URBANÍSTICAS.				
	<i>Acción 1.2.1.- paisaje comercial</i>	<ul style="list-style-type: none"> Ayuntamientos Fed. Denok Bat Aso. comercio Comercios 	<ul style="list-style-type: none"> Dotación en función de proyectos 15.000 € (prog. locales vacíos) 	<ul style="list-style-type: none"> Estudio sobre posibilidades de mejora de fachadas comerciales Programa de reactivación de locales vacíos Intervenciones de embellecimiento comercial Intervenciones de economía urbana (señalética, puesta en valor del patrimonio...) 	Media
	<i>Acción 1.2.2.- equipamiento urbano</i>	<ul style="list-style-type: none"> Ayuntamientos Ciudadanía 	<ul style="list-style-type: none"> Dotación en función de proyectos 20.000 € (sop. informativos) 	<ul style="list-style-type: none"> Plan comarcal de equipamiento urbano Instalación de soportes informativos Ideación mecanismo de seguimiento 	Media – Alta
<i>Acción 1.2.3.- accesibilidad y amabilidad</i>	<ul style="list-style-type: none"> Ayuntamientos 	<ul style="list-style-type: none"> Dotación en función de proyectos 	<ul style="list-style-type: none"> Intervenciones en materia de accesibilidad e interacción socio-comercial 	Baja - Media	

		Responsable	Estimación Presupuestaria	Indicadores	Prioridad
EJE 2: ANIMACIÓN Y DINAMIZACIÓN	Línea 2.1.- COMUNICACIÓN Y SENSIBILIZACIÓN.				
	<i>Acción 2.1.1.- comunicación</i>	<ul style="list-style-type: none"> Fed. Denok Bat Aso. Comercio 	<ul style="list-style-type: none"> 8.000 € (diseño estrategia + testeo alternativas) 	<ul style="list-style-type: none"> Creación estrategia de comunicación conjunta Incorporación vías de comunicación digital 	Media
	Línea 2.2.- ESTRATEGIA DE FIDELIZACIÓN.				
	<i>Acción 2.2.1.- refuerzo de la tarjeta de fidelización - giltzaria</i>	<ul style="list-style-type: none"> Fed. Denok Bat Aso. Comercio Comercios 	<ul style="list-style-type: none"> 8.000 € (prototipo de campañas + materiales + difusión) 	<ul style="list-style-type: none"> Nº establecimientos adheridos Nº usuarios Nº de promociones Nº informes generados Nº campañas realizadas 	Media - Alta
Línea 2.3.- ANIMACIÓN.					
<i>Acción 2.3.1.- reflexión y coordinación de una agenda sociocultural compartida</i>	<ul style="list-style-type: none"> Ayuntamientos Com. seguimiento Ser. comercio rural Fed. Denok Bat Aso. comercio Aso. socioculturales Aso. deportivas Agentes privados 	<ul style="list-style-type: none"> Exenta de dotación específica 	<ul style="list-style-type: none"> Inventario de iniciativas y agentes de interés Estudio de oportunidades sinérgicas Creación agenda sociocultural conjunta Nº de colectivos implicados Nº de negocios impactados Grado de satisfacción oferta/demanda 	Media - Alta	

		Responsable	Estimación Presupuestaria	Indicadores	Prioridad
EJE 3: COMPETITIVIDAD	Línea 3.1.- IMPULSO DIGITAL.				
	<i>Acción 3.1.1.- estrategia de digitalización</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Ayuntamientos • Fed. Denok Bat • Aso. comercio • Ser. comercio rural • Comercios • CITD 	<ul style="list-style-type: none"> • 15.000 € (sesiones + mentorías) 	<ul style="list-style-type: none"> • Estudio diagnóstico digitalización • Sesiones de trabajo colectivas • Mentorías individualizadas • N° de comercios impactados 	Media
	Línea 3.2.- INNOVACIÓN Y COMPETITIVIDAD.				
	<i>Acción 3.2.1.- mejora competitiva</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Fed. Denok Bat • Aso. comercio • Ser. comercio rural • Comercios • Age. de formación 	<ul style="list-style-type: none"> • Exenta de dotación específica 	<ul style="list-style-type: none"> • Estudio necesidades formativas • Volumen de la oferta formativa • Variedad de la oferta formativa • N° de comercios impactados • Grado de satisfacción 	Media - Alta
	<i>Acción 3.2.2.- innovación en el modelo de negocio</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Fed. Denok Bat • Aso. comercio • Ser. comercio rural • Comercios • CEIN 	<ul style="list-style-type: none"> • Exenta de dotación específica 	<ul style="list-style-type: none"> • Análisis modelos de negocio • N° de comercios impactados • Grado de satisfacción negocios 	Media
	Línea 3.3.- COMUNIDAD Y SERVICIALIZACIÓN.				
	<i>Acción 3.3.1.- clientes y segmentos</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Ayuntamientos • Fed. Denok Bat • Aso. comercio • Ser. comercio rural • Comercios 	<ul style="list-style-type: none"> • Exenta de dotación específica 	<ul style="list-style-type: none"> • Análisis perfil clientela • Estrategias específicas diseñadas • N° de comercios impactados • Grado de satisfacción negocios 	Alta
	<i>Acción 3.3.2.- distribución sostenible de mercancías</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Ayuntamientos • Fed. Denok Bat • Aso. comercio • Ser. comercio rural • Comercios • Cederna 	<ul style="list-style-type: none"> • 23.000 € (diseño modelo + testeo) 	<ul style="list-style-type: none"> • Estudio necesidades demanda • N° de nuevos canales de compra • Ideación y testeo de una alternativa de distribución local conjunta • N° comercios incorporados • Grado satisfacción oferta/demanda 	Media
	<i>Acción 3.3.3.- reconceptualización de toptopa</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Fed. Denok Bat • Aso. comercio • Ser. comercio rural • Comercios 	<ul style="list-style-type: none"> • Exenta de dotación específica 	<ul style="list-style-type: none"> • Diagnóstico Toptopa • Estrategia de relanzamiento • N° de mejoras incorporadas • N° comercios impactados • Grado satisfacción oferta/demanda 	Media - Alta
	<i>Acción 3.3.4.- colaboración interempresarial</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Fed. Denok Bat • Aso. comercio • Ser. comercio rural • Comercios 	<ul style="list-style-type: none"> • Exenta de dotación específica 	<ul style="list-style-type: none"> • Grupos de acción creados • Interacciones y/o interrelaciones forjadas • N° de comercios impactados • Grado de satisfacción negocios 	Baja - Media

		Responsable	Estimación Presupuestaria	Indicadores	Prioridad
EJE 4: EMPRENDIMIENTO Y MANTENIMIENTO DE LA ACTIVIDAD	Línea 4.1.- NUEVAS INICIATIVAS.				
	<i>Acción 4.1.1.- reactivación y dinamización del comercio</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Ayuntamientos • Fed. Denok Bat • Aso. comercio • Ser. comercio rural • Comercios • CEIN 	<ul style="list-style-type: none"> • 30.000 € (Programa de apoyo) 	<ul style="list-style-type: none"> • Implementación programa de ayudas para el impulso de iniciativas • Nº de nuevos negocios • Nº de nuevos establecimientos 	Media - Alta
	Línea 4.2.- TRANSMISIÓN EMPRESARIAL.				
	<i>Acción 4.2.1.- transmisión empresarial</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Ayuntamientos • Fed. Denok Bat • Aso. comercio • Ser. comercio rural • Comercios • Navarra Emprende 	<ul style="list-style-type: none"> • Exenta de dotación específica 	<ul style="list-style-type: none"> • Censo comercios próximos al cierre • Nº comercios adheridos a la bolsa de relevo Navarra Emprende • Nº de transmisiones ejecutadas 	Media - Alta

		Responsable	Estimación Presupuestaria	Indicadores	Prioridad
EJE 5: GOBERNANZA Y TEJIDO ASOCIATIVO	<i>Acción 5.1.- redefinición de agentes, roles y tareas</i>	<ul style="list-style-type: none"> Fed. Denok Bat Aso. Comercio Com. Seguimiento Ser. comercio rural 	<ul style="list-style-type: none"> Exenta de dotación específica 	<ul style="list-style-type: none"> Creación marco de actuación común 	Alta
	<i>Acción 5.2.- marco y foro de trabajo de acción público-privada</i>	<ul style="list-style-type: none"> Fed. Denok Bat Aso. Comercio Com. seguimiento Ayuntamientos Ser. comercio rural 	<ul style="list-style-type: none"> Exenta de dotación específica 	<ul style="list-style-type: none"> Creación marco de actuación común 	Alta
	<i>Acción 5.3.- fortalecimiento del tejido asociativo</i>	<ul style="list-style-type: none"> Fed. Denok Bat Aso. Comercio 	<ul style="list-style-type: none"> 6.000€ (programación de acciones de captación) 	<ul style="list-style-type: none"> Nº de nuevos establecimientos asociados Incremento del nivel de participación 	Media - Alta
	<i>Acción 5.4.- soporte para la transferencia de información conocimiento y buenas prácticas</i>	<ul style="list-style-type: none"> Com. seguimiento Ser. comercio rural Fed. Denok Bat Aso. comercio 	<ul style="list-style-type: none"> 6.000€ (diseño de la herramienta y sesión formativa) 	<ul style="list-style-type: none"> Creación de la herramienta Nº de elementos compartidos Grado de satisfacción actores 	Media

Eje	Acción	2022 (1/2)	2023 (1/2)	2023 (2/2)	2024 (1/2)	2024 (2/2)	2025 (1/2)	2025 (2/2)	2026 (1/2)	2026 (2/2)
EJE 1: PLANIFICACIÓN, ORDENACIÓN Y URBANISMO COMERCIAL	<i>Acción 1.1.1: directrices PAOC</i>									
	<i>Acción 1.2.1.- paisaje comercial</i>									
	<i>Acción 1.2.2.- equipamiento urbano</i>									
	<i>Acción 1.2.3.- accesibilidad y amabilidad</i>									
EJE 2: ANIMACIÓN Y DINAMIZACIÓN	<i>Acción 2.1.1.- comunicación</i>									
	<i>Acción 2.2.1.- refuerzo de la tarjeta de fidelización - giltzaria</i>									
	<i>Acción 2.3.1.- reflexión y coordinación de una agenda sociocultural compartida</i>									
EJE 3: COMPETITIVIDAD	<i>Acción 3.1.1.- estrategia de digitalización</i>									
	<i>Acción 3.2.1.- mejora competitiva</i>									
	<i>Acción 3.2.2.- innovación en el modelo de negocio</i>									
	<i>Acción 3.3.1.- clientes y segmentos</i>									
	<i>Acción 3.3.2.- distribución sostenible de mercancías</i>									
	<i>Acción 3.3.3.- reconceptualización de toptopa</i>									
	<i>Acción 3.3.4.- colaboración interempresarial</i>									
EJE 4: EMPRENDIMIENTO Y MANTENIMIENTO DE LA ACTIVIDAD	<i>Acción 4.1.1.- reactivación y dinamización del comercio</i>									
	<i>Acción 4.2.1.- transmisión empresarial</i>									
EJE 5: GOBERNANZA Y TEJIDO ASOCIATIVO	<i>Todas las acciones</i>									



- ANEXO -

IRECTRICES DEL PLAN DE ATRACCIÓN Y ORDENACIÓN COMERCIAL PARA EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL DE LOS MUNICIPIOS DE LOS VALLES DE BAZTAN-BIDASOA-MALERREKA.

I PRESENTACIÓN

La Ley Foral 17/2001 de 12 de julio de Comercio de Navarra (B.O. Navarra número 86, de 2001), en su versión modificada por la Ley 6/2010 de 6 de abril, prevé en su artículo 18 que los planes generales municipales habrán de incluir, a los efectos del uso comercial, y entre otras determinaciones, una delimitación de los suelos urbano y urbanizable que mejor se adapte al uso comercial conforme a los principios recogidos en el propio texto legal, incorporando 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.

Se trata, por lo tanto, de que el planeamiento urbanístico realice una decidida apuesta por la implantación de las actividades comerciales en su directa vinculación de dotación complementaria con los usos residenciales propiciando una movilidad sostenible a la par que un crecimiento armonioso y equilibrado de las actividades comerciales, un desarrollo también sostenible del entorno urbano y, sobre todo, el mantenimiento de la vitalidad y la revitalización misma de los pequeños municipios de la Comarca.

A tal efecto, los municipios de los cuatro valles navarros del ámbito geográfico de la cuenta del río Bidasoa y sus principales afluentes (Baztan y Ezkurra), conscientes de la importancia que el sector comercial tiene en el devenir presente y futuro de los mismos, han encargado la elaboración del mencionado plan de atracción y ordenación comercial del conjunto de los mismos en el que se diagnostica la situación y se proponen medidas de actuación a la vista de las tendencias socioeconómicas del sector, su estructura, la demanda y los hábitos de consumo, lo que habrá de incidir en las políticas territoriales que hayan de adoptar los mismos.

El “plan de atracción y ordenación comercial” como figura que encuentra su fundamento en la mencionada norma legal, no dispone, sin embargo, del reconocimiento de una naturaleza jurídica específica más allá de constituir un documento incorporado, según lo expuesto, a los planes generales municipales cuya regulación se contempla en el Decreto Foral Legislativo 1/2017 de 26 de julio de aprobación del Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Navarra (B.O. Navarra 168, de 31 de agosto de 2017).

Esta inclusión, por lo tanto, del mencionado “plan de atracción y ordenación comercial” (en adelante PAOC) dentro de las determinaciones del referido planeamiento general urbanístico, apunta a que el mismo sirve de motivación o base de las disposiciones que se incorporen en el mencionado planeamiento, de manera que constituyan un condicionante más en su contenido normativo, en especial, en lo que concierne a los usos urbanísticos referidos a los suelos que se clasifiquen como urbanos o urbanizables en la referida ordenación urbanística a lo que, por cierto, refiere expresamente el mencionado artículo 18 de la Ley Foral 17/2001 de Comercio de Navarra, con arreglo a sus principios rectores, a los principios de implantación del uso comercial y a las determinaciones sobre su ordenación y relación de uso complementario de los usos residenciales definidas por la propia Ley Foral.

No planteándose, al menos de momento, la posibilidad de un plan urbanístico de conjunto (artículo 58 de la Ley 1/2017 de 26 de julio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Navarra) y habida cuenta del mandado dirigido precisamente a la ordenación urbanística general por parte de la mencionada Ley Foral 17/2001 de Comercio, los municipios promotores de este PAOC habrán de buscar y hallar un modo de integración de las conclusiones que obtengan del presente plan, para su integración coordinada en sus respectivos planeamientos generales como único modo de articular una política conjunta y comúnmente favorable a todos ellos en esta materia y en todo lo que el comercio, en general, ofrece como beneficio a las comunidades representadas por los mismos.

Sin perjuicio de lo que se señalará más adelante, este planteamiento inicial ha de tener en cuenta además que en desarrollo de la Estrategia Territorial de Navarra aprobada por el Parlamento de Navarra en el año 2005, se promovió y aprobó el Plan de Ordenación Territorial para la Navarra Atlántica POT 2 (**DECRETO FORAL 44/2011, DE 16 DE MAYO, POR EL QUE SE APRUEBA EL PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DE LA NAVARRA ATLÁNTICA -BON 21/07/2011-**) en cuyo artículo 49 se establecen determinaciones vinculantes para la ordenación urbanística municipal precisamente en cuanto a la ordenación de establecimientos comerciales en el territorio, que obviamente habrán de considerarse en los instrumentos de ordenación urbanística general de los municipios implicados. Procede advertir no obstante, que se halla ya iniciada la revisión de la citada Estrategia Territorial de Navarra al igual que la del Plan de Ordenación Territorial referido, lo que podrá dar lugar, en su caso a cambios en este escenario y a la necesidad de adaptar el plan también a los mismos.

Por otra parte, no podemos dejar de señalar que por Ley Foral 4/2019 de 4 de febrero del Parlamento de Navarra (B.O. Navarra número 49, de 26 de febrero) se reformó la Administración Local de la citada Comunidad posibilitando la creación de doce comarcas cada una de las cuales se constituiría por norma legal del mismo Parlamento. Estas comarcas podrían asumir, entre otras, las competencias en materias de ordenación del territorio y urbanismo (artículo 361 de la mencionada Ley

4/2019) no obstante lo cual aún no ha dado lugar a su creación motivo por el cual, al menos en la actualidad, la planta municipal en el territorio objeto del Plan de Atracción y Ordenación Comercial (PAOC) al que se debe este documento, no ha sufrido variación, manteniéndose al municipio como centro de actuación en materia de planeamiento urbanístico.

II

BASES JURÍDICAS DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO EN LA INTRODUCCIÓN DE LIMITACIONES A LA ACTIVIDAD ECONÓMICA

1.- Los tribunales recientemente han tenido que pronunciarse reiteradamente en relación a modificaciones de planeamiento urbanístico y ordenanzas locales restrictivas en lo que respecta a la implantación de determinadas actividades económicas (las llamadas viviendas turísticas) dando lugar a una intensa y a la vez clara doctrina que analiza la capacidad y límites del mencionado planeamiento (de la potestad urbanística de planificar que tienen las entidades locales) y su relación con la libertad de empresa (38 del Texto Constitucional).

Destacamos, a estos efectos, la Sentencia número 1550/2020 de 19 de noviembre de la Sección 1ª de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Supremo (Recurso de Casación 5958) que confirma la legalidad de una modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao, limitativa de la actividad económica que hemos referido. Hacemos nuestras sus consideraciones que no nos resistimos a transcribir, por un lado, en la parte correspondiente a los límites de la potestad de planeamiento (fundamento jurídico quinta) y por el otro a la necesaria e ineludible transformación de los pueblos y ciudades con las bases jurídicas que les habilitan para la restricción de actividades económicas.

2.- En el bloque correspondiente a la potestad de planeamiento y sus límites el Tribunal Supremo recoge su amplia trayectoria en los siguientes términos;

“QUINTO.-

Para responder a la cuestión general suscitada, hemos de dejar constancia de nuestros **posicionamientos jurisprudenciales en relación con los límites de la potestad de planeamiento**, debiendo citar al respecto la reciente [STS 1375/2020, de 21 de octubre \(JUR 2020, 303548\)](#) (ECLI:ES:TS:2020:3319, RC 6895/2018):

"Debemos ratificar, desde nuestra perspectiva, la citada potestad de planeamiento de las administraciones locales y autonómica -a través del clásico procedimiento bifásico- para ordenar las ciudades, pero también para proceder a la modificación de la ordenación establecida en un determinado momento.

Paradigmática en la materia fue la clásica STS de 9 de julio de 1991 (ECLI:ES:TS:1991:7763, RA 2218/1990):

"En cuanto a la primera de las indicadas cuestiones será de significar que el planteamiento **es una decisión capital que condiciona el futuro desarrollo de la vida de los ciudadanos, al trazar el entorno determinante de un cierto nivel de calidad de vida.** En otro sentido, integra una **intensa regulación de la propiedad privada,** dibujada, así, con rango reglamentario en virtud de la habilitación establecida en el art. 76 del [Texto Refundido de la Ley del Suelo \(RCL 2015, 1699\)](#) en relación con la expresa dicción del art. 33.2 de la Constitución. De aquí deriva ya la trascendental importancia del procedimiento de elaboración de los planes, precisamente para asegurar su «legalidad, acierto y oportunidad» - [art. 129 de la Ley de Procedimiento Administrativo \(RCL 1958, 1258, 1469, 1504 y RCL 1959, 585\)](#)-. Entre sus trámites destacan aquellos que tienden a lograr la participación ciudadana, ya prevista en el art. 4.2 del Texto Refundido, y ampliada por el Reglamento de Planeamiento.

Si esto era así antes de la Constitución, **hoy resulta seriamente reforzada tal participación ciudadana por virtud de lo establecido en los arts. 9.2 y 105.a) de la norma fundamental:** la intervención de los ciudadanos contribuye a dotar de **legitimidad democrática a los planes** - [Sentencias de 11 de julio \(RJ 1986, 5060\)](#) , [6 de noviembre \(RJ 1986, 7818\)](#) y 22 de diciembre de 1986 ; [18 de septiembre de 1987 \(RJ 1987, 7727\)](#); [28 de octubre de 1988 \(RJ 1988, 8303\)](#); 24 de julio de 1989 ; 30 de abril y [22 de diciembre de 1990 \(RJ 1990, 10183\)](#); [12 de febrero de 1991 \(RJ 1991, 948\)](#); etc.-. El principio de interpretación, conforme a la Constitución, de todo el ordenamiento jurídico - [art. 5.1 de la Ley Orgánica del Poder Judicial \(RCL 1985, 1578, 2635\)](#) - ha de intensificar la importancia de los trámites que viabilizan aquella participación. En otro sentido es de destacar el carácter ampliamente discrecional del planeamiento -independientemente de que existan aspectos rigurosamente reglados-. Es cierto que el «genio expansivo del Estado de Derecho» ha ido alumbrando técnicas que permiten un control jurisdiccional de los contenidos discrecionales del planeamiento, pero aun así resulta claro que hay un núcleo último de oportunidad, allí donde son posibles varias soluciones igualmente justas, en el que no cabe sustituir la decisión administrativa por una decisión judicial. Así las cosas, existen alegaciones de rigurosa y pura oportunidad que hechas ante la Administración en un trámite de información pública pueden dar lugar a que aquélla modifique su criterio, en tanto que alegadas en la vía jurisdiccional pueden resultar inoperantes".

En nuestra [STS de 25 de marzo de 2010 \(RJ 2010, 4548\)](#) (ECLI:ES:TS:2010:2806 , RC 1385/2006), recordando la anterior [STS de 23 de febrero de 2010 \(RJ 2010, 3428\)](#) , entre otras muchas, pusimos de manifiesto la posibilidad de modificación del planeamiento urbanístico, con la **finalidad de conseguir -en cada momento- los intereses generales y colectivos de la ciudad**, señalando al respecto que "[l]as posibilidades del "ius variandi" en el ámbito urbanístico que nos concierne, y los criterios al respecto de la Sala, en relación con el equilibrio necesario en tal operación de cambio, también son sobrada y suficientemente conocidos y reiterados: "ciertamente la ordenación urbanística ha de tratar de conjugar dos principios fundamentales, bien el de estabilidad y seguridad jurídicas, bien de modificación, revisión o incluso nuevo planteamiento, pues si bien es atendible la necesidad de permanencia de los Planes (con vocación de permanencia como señala el [artículo 45](#) de la Ley del Suelo), ello no debe conllevar posiciones y situaciones inmovilistas, en franca contradicción con los requerimientos derivados de las distintas concepciones culturales, sociales, económicas, ideológicas, políticas, entre otras, que van a manifestarse en orden a nuevas necesidades y conveniencias, y con respecto a las que la normativa urbanística debe dar adecuado cauce y desarrollo. (...) Y ello es así pues **una concepción totalmente estática del urbanismo, en vez de dinámica y respetuosa con las futuras necesidades y conveniencias podría llevar a la negación del mismo, perpetuando ordenaciones obsoletas, erróneas o incluso perjudiciales al interés público y privado**. Reconociéndose, por tanto, la potestad de la Administración para alterar, modificar, revisar o formular ex novo un planeamiento urbanístico, debe centrarse la cuestión en que la actividad en que se concreta esa potestad **debe estar suficientemente justificada, y apoyada en datos objetivos**, para impedir que la impropiedad en el ejercicio de que el ius variandi, atente a los límites racionales y naturales de la discrecionalidad que se reconoce".

Por su parte, en la [STS de 12 de diciembre de 2014 \(RJ 2014, 6555\)](#) (ECLI:ES:TS:2014: 5164, RC 3058/2012) -recordando las anteriores [SSTS de 30 de octubre de 2013 \(RJ 2013, 7940\)](#) (RC 2258/2010), [26 de julio de 2006 \(RJ 2006, 6330\)](#) (RC 2393/2003), [30 de octubre de 2007 \(RJ 2008, 1327\)](#) (RC 5957/2003) y [24 de marzo de 2009 \(RJ 2009, 1709\)](#) (RC 10055/2004), entre otras-, hemos insistido, en lo siguiente:" Las potestades de planeamiento urbanístico se atribuyen por el ordenamiento jurídico con la finalidad de que la ordenación resultante, en el diseño de los espacios habitables, de sus usos y de sus equipamientos, y de las perspectivas de su desarrollo, ampliación o expansión, sirva con objetividad los intereses generales; no los intereses de uno o de unos propietarios; ni tan siquiera los intereses de la propia Corporación Municipal".

Más en concreto, en la [STS de 20 de abril de 2011 \(RJ 2011, 3652\)](#) (ECLI:ES:TS:2011:2284, RC 1735/ 2007) declaramos: "La potestad para establecer, reformar o cambiar la planificación urbanística no es sólo una potestad, sino que **constituye, además, un deber administrativo de inexorable cumplimiento cuando las circunstancias del caso lo exijan**, como señala el artículo 156.d) del Reglamento de Planeamiento. Estas circunstancias del caso vienen representadas por la satisfacción de los intereses generales, que pueden demandar los cambios precisos para mejorar y perfeccionar la ordenación del suelo. En definitiva, la potestad de planeamiento incluye la de su reforma o sustitución, para **realizar los ajustes necesarios a las exigencias cambiantes del interés público**. Esta doctrina tradicional, y consolidada por la jurisprudencia de esta Sala, sobre el ejercicio del "ius variandi" no está exenta de límites. Así, los contornos dentro de los cuales se ha de mover la decisión del planificador son, quizás el más significativo, la proscripción de la arbitrariedad, pues la decisión tiene un carácter discrecional, pero nunca arbitrario, de modo que resultan de aplicación las técnicas tradicionales del control de los actos discrecionales, como el control de los hechos determinantes, la motivación y no incurrir en desviación de poder. Además, ha de ajustarse en tal planificación al interés público que constituye el epicentro de toda su actuación, siempre tomando en consideración la función social que constitucionalmente cumple el derecho de propiedad, ex [artículo 33.2](#) de la [CE \(RCL 1978, 2836\)](#)".

Por último, tenemos que hacer referencia a nuestra [STS 1561/2017, de 17 de octubre \(RJ 2017, 4876\)](#) (ECLI:ES:TS:2017:3653, RC 3447/2015): (...) "Para resolver la cuestión planteada en estos términos se ha de tener presente que la Administración dispone de un **amplio margen de discrecionalidad** en el ejercicio de sus competencias en materia de ordenación del territorio y urbanística. Así se entiende que es la Administración con competencia en materia de ordenación urbanística la que asume monopolísticamente la tarea de observar el progreso de las necesidades de la ciudad y ofrecerles soluciones que considere más acordes para la mejor satisfacción en último término de los intereses generales de la comunidad. Como consecuencia de lo anterior se deduce la proscripción generalmente considerada de alteración del planeamiento en base a pronunciamientos judiciales, que solo deben valorar con arreglo a su función revisora, la conformidad a derecho del planeamiento, y en su caso anularlo sin sustituirlo por prescripciones propias, usurpando la genuina función de la Administración planeadora, lo que determina que no sean atendibles en sede jurisdiccional pretensiones que persigan la mutación del planeamiento mediante la sustitución de sus determinaciones.

Como toda potestad de ejercicio discrecional por la Administración, ésta se sujeta a las prescripciones de los artículos 9.3) y 103.1 de la CE, en la medida que el primero proscribe la arbitrariedad en la actuación de los poderes públicos, con sometimiento a la Ley y al Derecho, y el segundo impone a las Administraciones que sirvan con objetividad los intereses generales. En concordancia con estos mandatos constitucionales de genérica aplicación a la actividad de las Administraciones, se deduce que el ejercicio del ius variandi urbanístico debe estar presidido por el respeto a los principios de congruencia, racionalidad y proporcionalidad, y en concreto debe evitar la indeseada discordancia entre la solución elegida y la realidad a la que se aplica, como advirtió en su día la STS de 28 de marzo de 1990.

Así, la potestad de planeamiento es una potestad discrecional de la Administración, que como indica el Tribunal Supremo debe observarse dentro de los principios del art. 103 de la Constitución ; de tal suerte que el éxito de una impugnación de la potestad de planeamiento, tiene que basarse en una clara actividad probatoria que deje bien acreditado que la Administración ha incurrido en error, o al margen de la discrecionalidad, con alejamiento de los intereses generales a que debe servir, o sin tener en cuenta la función social de la propiedad, la estabilidad, la seguridad jurídica, con desviación de poder o falta de motivación en la toma de sus decisiones. En igual sentido la [sentencia del Tribunal Supremo de 9 de julio de 1991 \(RJ 1991, 5737\)](#) destaca el carácter ampliamente discrecional del planeamiento, independientemente de que existan aspectos rigurosamente reglados. Es cierto que el genio expansivo del Estado de Derecho, ha ido alumbrando técnicas que permiten un control jurisdiccional de los contenidos discrecionales del planeamiento, pero aun así resulta claro que **hay un núcleo último de oportunidad, allí donde son posibles varias soluciones igualmente justas, en el que no cabe sustituir la decisión administrativa por una decisión judicial.**

La misma sentencia haciendo una referencia concreta a la [sentencia del Tribunal Supremo de 16 de junio de 1977 \(RJ 1977, 3502\)](#) subraya la importancia de la Memoria como documento integrante del Plan, art. 12,3,a) del Texto Refundido de la Ley del Suelo y 38 del Reglamento de Planeamiento y advierte que la Memoria integra ante todo la motivación del plan, es decir, la exteriorización de las razones que justifican el modelo territorial elegido y, por consecuencia, las determinaciones del planeamiento".

No hay duda de que, en las grandes ciudades, se ha evolucionado de la tradicional técnica -o sistema- de los ensanches, a la ciudad compacta, en la que la renovación, la regeneración y la rehabilitación de la ciudad se convierten en sus elementos esenciales de transformación; como hemos expuesto, entre otras, en la misma STS antes citada, se trata de potenciar la denominadas "Actuación de dotación", para, de esta forma, "mejorar ciudad"; actuaciones con las que se consigue «una "ciudad mejor" que no pierde su idiosincrasia» .

En gran medida, el urbanismo de las grandes ciudades consiste hoy ---ha evolucionado--- en **tratar de mejorar la ciudad, adaptándola a las nuevas realidades, determinando nuevas centralidades, pero manteniendo su esencialidad. Esta es la clave y el sentido del planeamiento urbanístico actual que, obviamente, adapta la ciudad a las nuevas exigencias, respondiendo así a los cambiantes intereses generales de la misma.** En esta línea nos hemos manifestado en la [STS de 24 de junio de 2015 \(RJ 2015, 4817\)](#) (ECLI:ES:TS:2015:2916, RC 3657/2013):

"La recepción del principio de desarrollo territorial y urbano sostenible en la Ley estatal 8/2007, de Suelo, y en el Texto refundido vigente, aprobado por [Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio \(RCL 2008, 1260\)](#), pretende desplazar la tradicional concepción desarrollista impulsora de un crecimiento urbano ilimitado por otra que lo controle, **insistiendo en la regeneración de la ciudad existente** frente a las nuevas transformaciones de suelo, si bien partiendo de la premisa de que desde la legislación estatal no se puede imponer un determinado modelo urbanístico. El preámbulo de la Ley, que se apoya expresamente en la Estrategia Territorial Europea y en la Comunicación de la Comisión sobre una estrategia temática para el medio ambiente urbano, expresamente señala que se «propone un modelo de ciudad compacta y advierte de los graves inconvenientes de la urbanización dispersa y desordenada».

Este mandato se traduce en la definición de un conjunto de objetivos muy generales, cuya persecución debe adaptarse «a las peculiaridades que resulten del modelo territorial adoptado en cada caso por los poderes públicos competentes en materia de ordenación territorial y urbanística» (art. 2.2). La realización efectiva del principio de desarrollo territorial y urbano sostenible y los derechos y deberes enunciados en el título I, la Ley de 2008, se consigue mediante la definición de unos criterios básicos de utilización del suelo (art. 10), que son otros tantos mandatos dirigidos a las administraciones públicas y, en particular, a las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística. En síntesis:

- a) Frente a la presunción favorable al suelo urbanizable de la Ley de 1998, se trata ahora de controlar los nuevos desarrollos urbanos, que deberán estar justificados. Únicamente se deberá urbanizar «el suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen», preservando el resto del suelo rural (art. 10.a).
- b) Se debe destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para el residencial, con una reserva mínima del 30% de la edificabilidad residencial a viviendas sujetas a un régimen de protección pública (art. 10.b).
- c) Los usos se deben ordenar respetando los principios de accesibilidad universal, igualdad entre hombres y mujeres, movilidad, eficiencia energética, garantía del suministro de agua, prevención de riesgos naturales y accidentes graves y protección contra la contaminación (art. 10.c)".

La Nueva Agenda Urbana (aprobada en el Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible ---Hábitat III--- celebrada en Quito el 20 de octubre de 2016, y ratificada por la Asamblea General de Naciones Unidas, en su sexagésimo octava sesión plenaria de su septuagésimo primer período de sesiones, de 23 de diciembre de 2016), expone y presenta un cambio de paradigma en esta materia, señalando en su Prólogo:

"En esta era en la que vivimos un crecimiento sin precedentes de la urbanización, y en el contexto de la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, el Acuerdo de París y otros acuerdos y marcos mundiales para el desarrollo, hemos llegado al momento decisivo en que entendemos que las ciudades pueden ser fuente de soluciones a los problemas a que se enfrenta nuestro mundo en la actualidad, y no su causa. **Si está bien planificada y bien gestionada, la urbanización puede ser un instrumento poderoso para lograr el desarrollo sostenible**, tanto en los países en desarrollo como en los países desarrollados".

3.- Conociendo ya, por lo tanto, la virtualidad y potencia jurídica del planeamiento así como la evolución del Urbanismo hacia la regeneración y la satisfacción de los intereses generales actuales, podemos determinar su alcance, dentro obviamente de la normativa europea y propia en vigor, para la limitación de las actividades económicas particulares como el caso de las comerciales que constituyen el objeto de este trabajo. El Tribunal Supremo nos ofrece su doctrina en los siguientes términos:

“SEXTO.-

Con las citadas referencias, lo que destacamos es la presencia, y **exigencia, de un urbanismo cambiante, que intenta adaptarse a las nuevas circunstancias, realidades y necesidades sociales, urbanísticas y medioambientales**, y que, a tal fin, utiliza sus instrumentos de modificación para conseguir y alcanzar la inevitable transformación de las ciudades. Y, para tal fin, se encuentran legitimadas -y obligadas- las Administraciones públicas que cuentan con competencia en el ámbito material del urbanismo; una de las actuaciones esenciales -y actuales- de las citadas Administraciones es **evitar la desertización de los pueblos y ciudades**, vaciadas de habitantes como consecuencia de no haber llevado a cabo, a tiempo, necesarias actuaciones de transformación urbanística que hubieran permitido la viabilidad de dichos lugares. Como movimiento similar, si bien distinto, en las grandes ciudades, es igualmente **posible y previsible llegar a su desertización (gentrificación)**, en determinados lugares, al alterarse la forma de vida de los residentes habituales, debido a la transformación -de hecho- de un uso tradicional residencial, en otro, pujante y turístico, con todas las consecuencias que de ello se derivan, pues, es evidente que cuando más auténtico es un lugar, a más gente atrae, pero, **cuanta más gente atrae, más se diluye su auténtica identidad, y con ello la vida de los residentes habituales** del mismo lugar. Es, en síntesis, convertir las

ciudades -o las partes esenciales de la mismas- en un a modo de parque temático, en vez de un lugar habitable y de convivencia. La ciudad se convierte en un problema y no en un sistema de solucionar los problemas de sus habitantes.

Es, pues, en este marco urbanístico -en transformación- en el que debemos proyectar el **dilema jurídico** sobre el que se nos plantea y exige un pronunciamiento jurisdiccional; se trata, pues, **de buscar un punto de equilibrio entre la actual configuración - fundamentalmente- de las grandes ciudades, en el marco de exigencia social y jurídica que hemos expuesto, y, por otra parte, las exigencias de la libertad de mercado y liberalización de servicios,** cuya competencia y defensa corresponde, en nuestro país, a la CNMC, aquí recurrente.

Se trata, se insiste, la de autos -y otras similares- de una actuación normativa municipal de transformación, adaptación y modificación de los usos de determinadas ciudades -en el marco sus propias y genuinas políticas de vivienda- con la finalidad de asimilar las nuevas realidades sociales, consecuencia de la mencionada economía colaborativa, articulada a través de las plataformas digitales.

Todo ello nos conduce a afirmar que la intervención normativa municipal, en uso y ejecución de las competencias urbanísticas que le son propias, no puede ofrecer dudas, pues, en realidad, el problema que en el fondo se suscita -en el que pueden destacarse, sin duda, aspectos positivos, pero, al mismo tiempo, consecuencias negativas- se trata de un **problema jurídico de proporcionalidad**, en el marco de una muy dispersa y variada normativa estatal y autonómica -en modo alguno armonizada- producida en la ámbito diseñado por las disposiciones europeas: Fundamentalmente la [Directiva 2006/123/CE \(LCEur 2006, 3520\)](#), del Parlamento y del Consejo, de 12 de diciembre, relativa a los servicios del mercado interior, así como la Comunicación de la Comisión al Parlamento, al Consejo, al Comité Económico y Social Europeo y al Comité de las Regiones de 2 de junio de 2016 (A European agenda for the collaborative economy).

Todo ello nos conduce a confirmar la posibilidad -y la necesidad- de intervención municipal en la materia, en uso y ejercicio de la potestad de planeamiento, que cuenta con un claro respaldo y legitimación democrática, y que, además, se nos presenta como realizada por la Administración más cercana al ciudadano, y articulada con un mayor grado de participación y conocimiento de la concreta realidad local.

En la ya citada -y clásica- [STS de 9 de julio de 1991 \(RJ 1991, 5737\)](#), se hizo referencia a la "legitimidad democrática a los planes", mediante -entre otros mecanismos- la participación ciudadana por virtud de lo establecido en los artículos 9.2 y 105.a) de la Constitución. Pues bien, esta legitimidad democrática de los instrumentos de planeamiento, junto con las posibilidades -y la libertad- de la discrecionalidad técnica, y la autonomía local, son los principios que, en un marco de seguridad jurídica, posibilitan las necesarias modificaciones urbanísticas de una ciudad. Se tratan de planificar, a tiempo, y llevar a cabo, con decisión, grandes decisiones estratégicas de futuro, que, lamentablemente, exceden, en su tramitación, del tiempo político de una legislatura, y que se complementan con los instrumentos de planeamiento puntuales, sectoriales o coyunturales de cada sucesiva legislatura.

Hay que situar las actuales actuaciones urbanísticas en el **marco de la regeneración y rehabilitación ciudadana**, y, en tal proceso, las VUT no pueden incidir negativamente ni alterar las expresadas líneas de actuación urbana, salvo que los mecanismos democráticos municipales así lo asumieran; esto es, la normativa -en principio liberalizadora- que defiende, como es su obligación, la entidad recurrente, no puede alterar el actual proceso urbanístico -la forma de vivir en la misma-, incidiendo negativamente en su transformación, pues el mismo va dirigido a la configuración de una ciudad compacta, como marco esencial de convivencia. Se trata, pues, de buscar un encaje jurídico a este tipo de viviendas -con un destino dinámico y coyuntural- en el marco de unas actuaciones públicas urbanísticas dirigidas -en su regeneración- al desarrollo urbano sostenible de las mismas, esto es, como señalara el Informe Brundtland en 1987, dirigido a "satisfacer las necesidades presentes sin comprometer la posibilidad de que las futuras generaciones satisfagan sus propias necesidades".

Pues bien, es en este marco urbanístico actual -de regeneración y transformación de las ciudades- en el que deben analizarse y proyectarse las políticas municipales sobre las VUT, con la finalidad de comprobar si las mismas -en este caso, la llevada a cabo por el Ayuntamiento de Bilbao- tienen encajen, -o, por el contrario, lesionan- los preceptos y principios que, en su demanda, esgrime como infringidos la CNMC.

SÉPTIMO.-

Situándonos en el terreno de los preceptos considerados infringidos por el ATS de admisión, debemos recordar que el [artículo 5 \("Principio de necesidad y proporcionalidad de las actuaciones de las autoridades competentes"\)](#) de la [Ley 20/2013, de 9 de diciembre \(RCL 2013, 1773y RCL 2014, 528\)](#), de garantía de la unidad de mercado, dispone:

"1. **Las autoridades competentes que en el ejercicio de sus respectivas competencias establezcan límites al acceso a una actividad económica o su ejercicio** de conformidad con lo previsto en el artículo 17 de esta Ley o exijan el cumplimiento de requisitos para el desarrollo de una actividad, **motivarán su necesidad en la salvaguarda de alguna razón imperiosa de interés general** de entre las comprendidas en el [artículo 3.11](#) de la [Ley 17/2009, de 23 de noviembre \(RCL 2009, 2256\)](#), sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.

2. Cualquier límite o requisito establecido conforme al apartado anterior, deberá ser proporcionado a la razón imperiosa de interés general invocada, y habrá de ser tal que no exista otro medio menos restrictivo o distorsionador para la actividad económica."

Por su parte, el citado [artículo 3.11](#) de la **Ley 17/2009**, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, establece, define y perfila el contenido del concepto "Razón imperiosa de interés general", en los siguientes términos:

"Razón definida e interpretada la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas, limitadas las siguientes: el orden público, la seguridad pública, la protección civil, la salud pública, la preservación del equilibrio financiero del régimen de seguridad social, la protección de los derechos, la seguridad y la salud de los consumidores, de los destinatarios de servicios y de los trabajadores, las exigencias de la buena fe en las transacciones comerciales, la lucha contra el fraude, la protección del medio ambiente y del entorno urbano, la sanidad animal, la propiedad intelectual e industrial, la conservación del patrimonio histórico y artístico nacional y los objetivos de la política social y cultural."

En el supuesto de autos, como veremos, la cuestión se concreta (esto es, la Modificación impugnada del Ayuntamiento de Bilbao se pretende justificar) en los conceptos de "protección de los derechos" -con referencia específica al derecho a la vivienda-, así como en el de "la protección del medio ambiente y del entorno urbano".

4.- De cuanto acabamos de exponer y por referencia al Plan de Atracción y Ordenación Comercial (PAOC) de BAZTAN-BIDASOA-MALERREKA resulta evidente que las actuaciones que el mismo plantea inciden en la necesaria actualización y transformación de los pueblos que agrupa, máxime si nos atenemos a que la actividad comercial debidamente ordenada y organizada constituye un indudable recurso para su regeneración con la revitalización de la vida de sus habitantes. Desde ese prisma, resulta igualmente indiscutible que el planeamiento urbanístico municipal, según acabamos de definirlo, constituye un instrumento más que adecuado (idóneo) para promover y hacer posible la citada transformación (probablemente el único disponible), y con el mismo se pueden y deben regular también las actividades económicas que incidan en la mencionada transformación,

hasta el punto de que incluso puedan prohibirse expresiones de la referida actividad privada como pudieran ser la implantación de determinado tipo de establecimientos en lugares específicos y localidades.

Efectivamente, este proceder a través de la elaboración participativa y aprobación del planeamiento urbanístico (legitimación democrática del mismo) ha de realizarse con escrupuloso respeto de la legalidad y, sobre todo, con una clara y amplia motivación basada exclusivamente en el interés general de los pueblos y su ciudadanía. Como ya hemos señalado además, las medidas restrictivas que adopte exigirán de que las mismas resulten proporcionadas y necesarias o, señalado de otro modo, que no existan otros medios o modos menos restrictivos que permitieran igualmente su consecución.

El Plan de Atracción y Ordenación Comercial de BAZTAN-BIDASOA-MALERREKA con su escrupuloso diagnóstico y su reflexivo análisis, apuntan a tales medidas restrictivas de manera adecuada y coherente, en nuestra opinión, si bien tendrán que ser los planes urbanísticos los que las implanten, en su caso, con el exhaustivo cumplimiento de los requisitos legales que hemos indicado.

III CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

0.- INTRODUCCIÓN (PRESENTACIÓN DE ESTE APARTADO).

0.1.- En atención, por lo tanto, a los antecedentes y contexto en el que se plantea la intervención a través el planeamiento urbanístico municipal de carácter general en cada uno de los municipios, con base para ello en el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Navarra (Decreto Foral Legislativo 1/2017 de 26 de junio -B.O.N. 168, de 31 de agosto-) consideramos que será la Revisión o, en su caso, Modificación del planeamiento general vigente el que habrá de incorporar las directrices y orientaciones precisas que dimanen de este PAOC, convirtiendo las mismas en normas de obligado cumplimiento de manera interrelacionada y coordinada entre los distintos municipios.

La plasmación territorial, disgregada en áreas de suelo urbano, sectores de suelo urbanizable, núcleos rurales de población y otros espacios en lo que respecta a la actividad comercial precisará de que esa Revisión o Modificación lo concrete para cada uno de ellos. En este punto, las presentes directrices merced a su generalidad, tendrán que apoyarse en la clasificación de usos proponiendo una forma normalizada de ellos que incorporen por su puesto, los comerciales.

0.2.- La clasificación de los suelos según su capacidad de uso es un ordenamiento sistemático de carácter práctico e interpretativo, fundamentado en la aptitud natural que presenta el suelo para su uso específico. Este ordenamiento proporciona una información básica que muestra los aspectos de limitaciones de uso, necesidades y prácticas de manejo que requieren, suministrando los elementos de juicio necesarios para la formulación y programación de la ordenación del territorio y de los planes e instrumentos de ordenación y desarrollo urbanístico.

Los instrumentos de ordenación urbanística definen usos entre los que destacan aquellos relativos a actividades edificatorias, de urbanización (infraestructuras) y de equipamientos. Las definiciones se efectúan en términos muy variados, lo que da una muestra de la necesidad de proceder a su normalización y clasificación.

En lo que respecta al contenido de la propuesta que ahora realizamos, la desarrollamos en tres apartados, en el que el primero de ellos se define el objeto y el ámbito de aplicación del mismo, concretándose en la redacción de todos los planes e instrumentos de ordenación territorial que califiquen suelo y se redacten en el ámbito territorial objeto del PAOC.

En el segundo apartado, se ha realizado una normalización de los conceptos y definiciones de usos comúnmente utilizados en el urbanismo y el planeamiento territorial, para ello la clasificación de usos establecida se ha vinculado a diversos conceptos funcionales. En primer lugar por su grado de importancia en un determinado ámbito o zona (Uso principal, auxiliar, servidor, asimilado, predominante, o característico). En segundo lugar por su asignación (uso compatible, propiciado, autorizable o admisible, prohibido, o provisional), en tercer lugar por su utilización (uso público, uso privado o lucrativo, o dotacional), y finalmente, por su naturaleza, donde se ha optado por agrupar los usos del suelo según tres grandes categorías previas a su clasificación normalizada. Estas son las de uso residencial o de vivienda, de actividades económicas y dotacionales, entendiéndose como tales a todo tipo de infraestructuras, servicios y equipamientos.

Se definen además los conceptos de usos constructivos y no constructivos en función de estar sustentados en edificación o instalación, división que puede ser de gran ayuda en la regulación urbanística de los usos, labor que corresponde al planeamiento y su aprobación a los ayuntamientos y al Gobierno de Navarra.

0.3.- En este sentido se ha optado por no definir conceptos muy habituales en el planeamiento urbanístico como son los de “uso global y uso pormenorizado”. Su concreción forma parte de la calificación urbanística.

Tampoco se ha pretendido definir los usos relacionados con la protección ambiental por entender que ya están suficientemente definidos y regulados en el planeamiento territorial vigente, no siendo necesaria su reiteración, ya que generalmente se trata de usos propiciados en la mayoría de los ámbitos territoriales que se definen.

Por otra parte, la diferente terminología empleada en los planes urbanísticos requería un esfuerzo de unificación de los conceptos principales de manera que puedan ser comunes a la mayor parte de los planes generales y servir de base y lenguaje común a los futuros planes que se redacten.

Tal y como se ha señalado anteriormente, esta propuesta ha adoptado como base las definiciones y conceptos generales comúnmente utilizados enriquecida con diversos conceptos desarrollados en distintos instrumentos de ordenación territorial incluso de otros territorios distintos de Navarra.

Se ha optado por agrupar dentro de la categoría de actividades económicas los tres usos correspondientes a las actividades tradicionales de los sectores primario, secundario y terciario, de los que se desagregan las “*actividades extractivas*” y los “*grandes equipamientos comerciales*”.

Sin embargo, el término “*Suelo para Actividades Económicas*” define un uso urbanístico de problemática acotación, al existir actividades económicas adscritas a los sectores primario o terciario que, por su naturaleza, demandan de suelo de características equiparables o concurrentes con el comúnmente aceptado como suelo industrial.

Debido a esto, se han tenido en consideración las posibles demandas de suelo generadas indistintamente por el conjunto de los agentes económicos que necesitan de suelo preparado urbanísticamente, exterior a los centros urbanos de carácter residencial y dotacional, como soporte físico para el desarrollo de sus actividades económicas, bien sean estas directamente productivas o estén incluidas en el sector terciario.

0.4.- La categoría residencial se ha reservado exclusivamente para los usos de vivienda, mientras que en la categoría denominada como “*usos dotacionales*” se han incluido el resto de los usos no contemplados en las dos anteriores.

Los apartados primero y segundo exponen y regulan las situaciones descritas hasta ahora, mientras que el apartado tercero trata de ofrecer recomendaciones para la regulación de los usos y su implantación territorial. Se ha considerado oportuno el establecer recomendaciones, pues, al fin y al cabo, toda clasificación normalizada de los usos del suelo debe tener una relación directa con el fin último de la ordenación del territorio, en cualquiera de los ámbitos que se trate (municipal, sectorial, etc.).

No se pretende interferir en las competencias municipales o forales de redacción y aprobación de los planes urbanísticos y dentro de estos en la definición de zonas, sub-zonas y situaciones que en ningún caso se pretende pormenorizar, puesto que su ordenación corresponde al planeamiento general, o pormenorizado en su caso, del municipio o ámbito territorial que se trate. En el punto uno del tercer apartado se incluye una introducción donde se ha tratado de justificar convenientemente estos pormenores.

1.- OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA PROPUESTA.

1.1.- OBJETO.

La clasificación normalizada de usos del suelo que se efectúa en el presente documento tiene por la regulación de los siguientes aspectos:

- La normalización de los conceptos y definiciones de usos comúnmente utilizados en el urbanismo y el planeamiento territorial.
- La clasificación de los usos del suelo en función de su naturaleza según tres grandes categorías o apartados: residenciales o de vivienda, de actividades económicas y dotacionales.

- Asignar los usos del suelo a cada una de las categorías o subapartados de las mismas.
- Recomendar criterios de actuación al regular los usos del suelo en las zonas definidas en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

1.2.- AMBITO DE APLICACIÓN.

La clasificación normalizada de usos será de aplicación en la redacción de todos los planes e instrumentos de ordenación territorial que califiquen suelo, se redacten en los municipios comprendidos en el ámbito del Plan de Atracción y Ordenación Comercial (PAOC) del BAZTAN-BIDASOA-MALERREKA.

1.3.- VINCULACIÓN.

Las vinculaciones que se proponen a través del presente documento afectarán al planeamiento municipal en la manera siguiente:

- El planeamiento municipal, tanto de ordenación estructural como pormenorizada, adoptará las definiciones y clasificación establecidas en el apartado 2.
- Las disposiciones que se establecen en el apartado 3 en tanto y cuanto son recomendaciones y criterios de regulación de usos que, podrán ser adoptados, total o parcialmente, incluso ampliados, por el planeamiento municipal.

2.- DEFINICIONES.

2.1.- GENERALIDADES.

2.1.1. Uso del suelo.

Se denomina uso del suelo a la concreción espacial de las actividades que se admiten por la calificación urbanística en un determinado espacio del territorio, edificado o no.

Según la característica básica de un uso de ocupar o no el terreno con edificación o instalación, se distinguen:

- Usos constructivos: Definidos como usos sustentados en edificación o instalación.
- Usos no constructivos: Definidos como usos no sustentados en edificación o instalación.

2.1.2. Uso principal.

Se denomina uso principal al concreto que constituye el objeto fundamental de la actividad y que lo caracteriza como tal uso.

2.1.3. Uso auxiliar.

Se denomina uso auxiliar a aquellos otros usos vinculados que son imprescindibles, o al menos convenientes, para el correcto funcionamiento del principal.

2.1.4. Uso servidor.

Se denomina uso servidor a todas las actividades de servicio que resultan imprescindibles para el correcto funcionamiento de las instalaciones y/o los edificios, tales como recogida de basuras, maquinaria de ascensor, depósitos de combustibles y cuartos de calderas, etc.

2.1.5. Uso asimilado.

Son usos asimilados a un uso principal determinado, aquéllos cuyas condiciones de implantación y efectos en el entorno son semejantes a los usos de referencia, por lo que, habitualmente, se implantan en condiciones similares a las del principal.

2.1.6. Uso predominante.

Se denomina uso predominante al que agota la mayor fracción de la edificabilidad permitida por el planeamiento sobre rasante en un determinado ámbito.

2.1.7. Uso característico.

Se denomina uso característico al que caracteriza al ámbito por agotar la mayor fracción de la edificabilidad permitida por el planeamiento sobre rasante, o por tener prioridad en el orden de preferencias establecido por el planeamiento.

2.1.8. Uso compatible.

Es el uso que, sin ser el característico de un determinado espacio del territorio, es autorizable en atención a su compatibilidad con el uso característico debido a su complementariedad, ser auxiliar de otro autorizable, su naturaleza, destino funcional, etc.

2.1.9. Uso propiciado.

Se denomina uso propiciado de una zona de la calificación urbanística al que predomina en ella o la caracteriza desde un punto de vista funcional y físico.

2.1.10. Uso autorizable (admisible).

Uso autorizable (admisible) es aquél que figura incluido en la lista de usos permitidos o propiciados en cada una de las zonas de la calificación urbanística.

2.1.11. Uso prohibido.

Es aquél cuya implantación no es permitida ni autorizable en un determinado espacio del territorio, en atención a su incompatibilidad con la naturaleza y destino funcional del ámbito que se trate.

2.1.12. Uso provisional.

Es el comprendido en áreas, sectores o unidades de ejecución en los que aún no se ha aprobado la ordenación pormenorizada. Estos usos excepcionalmente son autorizables cuando no se hallen expresamente prohibidos por la legislación o el planeamiento territorial o urbanístico ni dificulten la ejecución del referido planeamiento. Su relación y procedimiento de autorización es el establecido en el Territorio y Urbanismo.

2.1.13. Uso público.

Son usos públicos los referentes a las actividades destinadas a cubrir las necesidades de la población derivada de la vida social, desarrollados por órganos de la administración en terrenos y/o edificios e instalaciones que se sitúen en las zonas destinadas a Sistemas Generales y en las subzonas de Sistemas Locales.

2.1.14. Uso privado o lucrativo.

Todos los usos que no estén contenidos en la definición de uso público tienen la consideración de uso privado o lucrativo. También tienen la consideración de usos privados los usos de la Administración Pública referentes a las actividades desarrolladas por aquélla en terrenos que según el planeamiento no han de constituir Sistemas Generales o Locales.

2.1.15. Uso dotacional.

Es el conjunto de actividades al servicio de la población que se implanta en un ámbito territorial determinado para el cumplimiento efectivo de los objetivos de la ordenación urbanística.

2.2.- CLASIFICACIÓN NORMALIZADA Y DEFINICIÓN DE LOS USOS SEGÚN SU NATURALEZA.

Los usos del suelo se clasifican según su naturaleza en los siguientes apartados:

2.2.1. Usos residenciales o de vivienda:

Se entiende por uso de vivienda la residencia permanente destinada al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no, razón de parentesco.

La clasificación normalizada de los usos de vivienda se desagrega en los niveles que se presentan en el anexo 1.

2.2.2. Usos de actividades económicas:

2.2.2.1. Uso industrial.

Se entiende por uso industrial, toda actividad dirigida a la obtención, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de productos industriales, el envasado y embalaje, así como el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos o subproductos, cualquiera que sea la naturaleza de los recursos y procesos técnicos utilizados.

La clasificación normalizada de los usos industriales se desagrega en los niveles y categorías que se presentan en el anexo 2.

2.2.2.2. Uso terciario.

Se denominan usos terciarios las actividades que tienen por finalidad la prestación de servicios al público.

La clasificación normalizada de los usos terciarios se desagrega en los niveles que se presentan en el anexo 2.

2.2.2.3. Uso de establecimiento comercial.

Son los que se definen en la Ley Foral 17/2001 de 12 de julio de Comercio de Navarra, en la que se distinguen las siguientes categorías: a) Individuales. b) Colectivos, que son los integrados por un conjunto de establecimientos situados en uno o diversos edificios en un mismo espacio comercial cumpliendo las condiciones previstas en el artículo 15 de la Ley Foral 17/2001. En todo caso, se entiende como establecimientos comerciales colectivos los centros comerciales y los recintos comerciales. No tendrán la consideración de establecimientos comerciales colectivos los ubicados en zonas transfronterizas y los ubicados en los bajos de los edificios destinados a viviendas, hoteles u oficinas en suelos residenciales urbanos o urbanizables. c) Gran establecimiento comercial (artículo 19 de la Ley Foral 17/2001) establecimientos ya sean individuales o colectivos dedicados al comercio minorista que tengan una superficie útil para venta y exposición de productos superior a 2.500 metros cuadrados, excluidos los mercados municipales, así como los dedicados a venta de vehículos y carburantes, maquinaria industrial, jardinería y a materiales de construcción y saneamiento así como los ubicados en zonas transfronterizas.

2.2.2.4. Usos de explotación de los recursos primarios.

Se consideran en este apartado los directamente relacionados con las actividades del sector primario. Incluyen las actividades de agricultura, ganadería, forestales e industrias agrarias previstas en el anexo 2 del apartado 3 (USOS DE EXPLOTACIÓN DE RECURSOS PRIMARIOS) y en el anexo del Plan de Ordenación Territorial 2 de Navarra Atlántica. Se excluyen los usos extractivos definidos en el apartado siguiente.

2.2.2.5. Usos de actividades extractivas.

Son aquellas actividades encaminadas a la extracción de los recursos minerales así como usos auxiliares vinculados directamente a éstas. Se incluyen las edificaciones e instalaciones destinadas a la extracción y primer tratamiento de los recursos geológicos situados en la propia zona. No se incluyen las labores de prospección e investigación de los recursos mineros.

2.2.3. Usos dotacionales:

2.2.3.1. Usos de comunicaciones y transporte.

Se denomina uso de comunicaciones y transporte las actividades tendentes al desarrollo de los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como el estacionamiento de estos. Se distinguen en este uso las siguientes clases:

- Por carretera. Comprende las actividades derivadas de los movimientos de las personas y mercancías por carreteras interurbanas, caminos y vías rurales, vías municipales (calzadas, aceras, aparcamientos anejos), aparcamientos tanto anejos a las vías como en edificios, las actividades de estaciones de suministro de carburantes y otras actividades como estaciones de autobuses y centros de transporte por carretera. Dentro del uso de carretera se consideran como usos auxiliares los destinados a dar cobertura a las necesidades de la circulación, tales como instalaciones de control de aforos, las destinadas al pesaje y control de cargas, aparcamientos y áreas de descanso y al servicio de los usuarios de las carreteras, centros de control, almacenaje y parques de maquinaria y otros análogos destinados a facilitar la seguridad y comodidad del tránsito y de los usuarios de la carretera, así como a una correcta conservación y explotación.
- Peatonales y/o de bicicletas. Comprende las actividades derivadas de los movimientos de las personas por las calles y paseos peatonales, calles con tolerancia al tráfico rodado y carriles bici.
- Por ferrocarril. Comprende las actividades derivadas de los movimientos de las personas y mercancías por ferrocarril. El uso "transporte por ferrocarril", además de los trazados viarios, comprende las estaciones de viajeros y son usos auxiliares las oficinas para las empresas dedicadas a la organización del transporte ferroviario, y agencias de viajes, los aparcamientos de empleados y usuarios, los centros de distribución de paquetería, las cafeterías y restaurantes, las pequeñas zonas comerciales y cualquier otro uso preciso para el correcto funcionamiento del uso principal.
- Aéreos. Comprende las actividades relacionadas con el transporte aéreo de personas y mercancías.
- Marítimos. Comprende las actividades relacionadas con el transporte de personas y mercancías por zonas navegables, así como las actividades portuarias establecidas en la legislación sectorial competente.
- Intermodal. Comprende las actividades derivadas de los movimientos de las personas y mercancías que se desarrollan en centros que combinan varios tipos de transporte.

2.2.3.2. Usos de recreo y esparcimiento al aire libre.

El uso de recreo y expansión al aire libre comprende las actividades destinadas a garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos, el desarrollo de juegos infantiles, contemplación de la naturaleza, etc.

Comprende el recreo y expansión al aire libre de carácter urbano, tales como los desarrollados en espacios libres, parques urbanos, zonas verdes, áreas de juego y recreo de niños, áreas peatonales, etc. y el recreo y expansión al aire libre de carácter extraurbano, tales como los desarrollados en zonas de recreo intensivo o concentrado, en zonas de recreo intensivo, en zonas de baños y deportes náuticos, etc.

Comprende también las actividades cinegéticas y piscícolas definidas en el planeamiento sectorial vigente.

2.2.3.3. Usos de equipamiento comunitario (colectivo).

Se denomina uso de equipamiento comunitario las actividades tendentes a satisfacer las distintas necesidades colectivas o personales de todos los miembros de la colectividad. A los efectos de su pormenorización en él, se distinguen las siguientes clases:

- Equipamiento docente. El uso docente comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas y la investigación. Comprende la enseñanza primaria, secundaria y superior, la formación permanente y otras actividades de enseñanza.
- Equipamiento recreativo y cultural. El uso recreativo y cultural comprende la conservación y transmisión del conocimiento y el fomento del ocio enriquecedor y el recreo de las personas mediante actividades con primacía de su carácter cultural. Comprende las actividades de bibliotecas, ludotecas, museos y otras instituciones culturales; las de espectáculos (Teatros y cinematógrafos, salas de baile, discotecas y actividades similares, feriales y similares, plazas de toros, etc.); las de los palacios de congresos; las producciones audiovisuales, artísticas y de espectáculos; los juegos recreativos y de azar; etc.
- Equipamiento deportivo. El uso deportivo constituye las instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y al desarrollo de su cultura física. Comprende las actividades de los estadios, campos de fútbol, polideportivos, frontones, canchas de tenis, etc.; campos de golf; hípica y picaderos, etc.
- Equipamiento sanitario. La sanidad comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se incluyen las actividades veterinarias. Comprende las actividades sanitarias, hospitalarias, actividades médicas y odontológicas.

- Equipamiento de servicios sociales. Los servicios sociales comprenden la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales. Comprende las actividades de estos servicios tanto con alojamiento (residencias colectivas) como sin alojamiento.
- Equipamiento religioso. El uso religioso comprende la celebración de los diferentes cultos.
- Equipamiento institucional. El uso institucional corresponde a las actividades administrativas de los órganos públicos, vinculados a los diferentes servicios que deben atender de acuerdo con sus competencias.
- Equipamiento de servicios públicos. Comprende las actividades de defensa, seguridad y protección civil; las de correos y telecomunicaciones y las de los servicios urbanos. La defensa, seguridad y protección civil supone las actividades dirigidas a la defensa nacional, la preservación del orden público y la protección de los ciudadanos. Los servicios urbanos son las actividades destinadas a satisfacer las necesidades de dotación urbanística de servicios públicos urbanos (cocheras, mataderos, mercados de abastos, etc.) y los cementerios.
- Alojamientos dotacionales. Comprende el uso regulado en la legislación vigente con la finalidad de dar respuesta a las necesidades de alojamiento de colectivos sociales especialmente necesitados, poniendo a su disposición alojamiento de carácter transitorio.
- Otros equipamientos.

2.2.3.4. Usos de infraestructuras de servicios.

Se denomina uso de infraestructuras de servicios a las actividades destinadas a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras y telecomunicaciones. Comprende las siguientes clases:

- Uso de infraestructuras de abastecimiento y distribución de agua. Comprende las actividades e instalaciones destinadas a la captación, depuración, abastecimiento y suministro de agua a las poblaciones y edificios.
- Uso de infraestructuras de saneamiento y depuración de aguas residuales. Comprende las actividades e instalaciones destinadas al drenaje, evacuación y depuración de las aguas residuales y pluviales de los edificios y poblaciones.
- Uso de infraestructuras de producción y suministro de energía eléctrica. Comprende las actividades destinadas a la producción de energía, la distribución de energía eléctrica y centros transformadores.

- Uso de infraestructuras de telefonía, telecomunicación y señalización. Comprende las actividades e instalaciones destinadas a la señalización y balizamiento de costas, seguridad aérea, y a la emisión, transporte y recepción de señales de telecomunicación.
- Uso de infraestructuras de abastecimiento de combustibles. Comprende la producción, transporte y distribución de gas y productos petrolíferos.
- Uso de infraestructuras de gestión y tratamiento de residuos. Comprende las actividades de transporte subterráneo, centros de recogida, gestión y tratamiento de residuos urbanos (RSU); el uso de vertederos de residuos no peligrosos e inertes; las estaciones de reciclaje y aprovechamiento de residuos procedentes de construcción y demolición (RCD); el tratamiento de lodos y depuradoras, etc.

3. LOS USOS Y LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

3.1. INTRODUCCIÓN.

Sistematizar la calificación urbanística, global o pormenorizada, así como regular las condiciones de implantación de los usos en diferentes zonas, son competencias de los instrumentos de planeamiento urbanístico cuya aprobación corresponde a los ayuntamientos y, en su caso, al Gobierno de Navarra.

La sistematización de la calificación urbanística que se propone en el apartado siguiente coincide con la empleada habitualmente con algunas incorporaciones propias. En esta propuesta no se pretende imponer una sistematización concreta. Por el contrario, tiene un carácter orientativo y podrá ser adoptada para la redacción de los diferentes instrumentos de planeamiento urbanístico y también podrá ser ampliada o simplificada en función de las características del territorio, municipio, o parte del mismo que se pretenda ordenar.

En un tercer apartado se presentan tres anexos. Cada anexo contiene dos sub-apartados, uno con la clasificación normalizada de los usos y otro con una matriz de uso/zona donde se indica si los usos en cada zona son **Propiciados (1)**, **Admisibles (2)**, **a regular por los planes de desarrollo (2*)** o **prohibidos (3)**.

La clasificación normalizada establece unas definiciones y una relación de modalidades o situaciones de los usos del suelo que no han sido definidas en el apartado segundo anterior.

La matriz de uso/zona que se establece en cada anexo se debe considerar como orientativa y por lo tanto sin carácter vinculante para la redacción del planeamiento que se trate.

Los usos o actividades que se sistematizan en la matriz de uso/zona de los anexos del apartado 3.3 se relacionan exclusivamente con las zonas residenciales, de actividades económicas, de espacios libres y de equipamiento comunitario, por ser donde mayores incompatibilidades o conflictos a regular pueden detectarse.

3.2. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

El régimen de calificación global diferenciando las zonas de uso global, junto a una posible sub-zonificación a adoptar o desarrollar por los planes generales, es el que se propone a continuación.

A. ZONAS RESIDENCIALES.

- A.1. De asentamientos antiguos urbanos.
- A.2. De asentamientos antiguos rurales.
- A.3. De ensanche.
- A.4. De edificación abierta.
- A.5. De edificación de bajo desarrollo.
- A.6. De edificación de vivienda aislada.

B. ZONAS INDUSTRIALES.

- B.1. Comunes.
- B.2. De industria especial.
- B.3. Parques tecnológicos.

C. ZONAS DE USOS TERCIARIOS.

- C.0. Genéricos.
- C.1. Comerciales.
 - C.1.1. Comunes.
 - C.1.2. De grandes superficies comerciales.
- B.4. De hostelería.
- B.5. De Oficinas.
- B.6. De parques empresariales.

D. ZONAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO PRIVADO.

- D.0. Genérico.
- D.1. Docente.
- D.2. Cultural.
- D.3. Recreativo.
- D.4. Deportivo.
- D.5. Sanitario
- D.6. Servicios sociales.
- D.7. Servicios públicos.
- D.8. Religioso.

E. ZONAS PÚBLICAS DE COMUNICACIONES.

- E.1. Viarias.
 - E.1.1. Carreteras.
 - E.1.2. Calles.
- E.2. Peatonales y/o de bicicletas.

- E.3. Ferroviarias.
- E.4. Portuarias
- E.5. Aeroportuarias.
- F. ZONAS PÚBLICAS DE ESPACIOS LIBRES.**
 - F.1. Parques urbanos.
 - F.2. Extraurbanos: Áreas recreativas.
 - F.3. Baños y playas.
- G. ZONAS PÚBLICAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.**
 - G.0. Genérico.
 - G.1. Docente.
 - G.2. Cultural.
 - G.3. Recreativo.
 - G.4. Deportivo.
 - G.5. Sanitario.
 - G.6. Servicios sociales.
 - G.7. Servicios públicos.
 - G.8. Religioso.
 - G.9. Institucional.
- H. ZONAS PÚBLICAS DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS.**
 - H.1. De abastecimiento de agua.
 - H.2. De saneamiento de agua.
 - H.3. De producción y suministro de energía eléctrica.
 - H.4. De tratamiento de residuos.
 - H.5. De Infraestructuras de gas y productos petrolíferos.
 - H.6. De Infraestructuras de Telecomunicaciones.
- I. ZONAS PÚBLICAS HIDRÁULICAS O MARÍTIMO TERRESTRES.**
 - I.1. Elementos territoriales afectos a cauces.
 - I.2. Elementos territoriales afectos al Deslinde Público Marítimo Terrestre (DPMT).
- J. ZONAS RURALES.**
 - J.1. De especial protección.
 - J.2. De protección por riesgos naturales.
 - J.3. Zonas inundables.
 - J.4. De protección por la legislación sectorial.
 - J.5. Suelo de preservación.
 - J.6. Núcleos rurales

3.3. ANEXOS Y MATRICES USOS/ZONA.

ANEXO 1. CLASIFICACIÓN NORMALIZADA DE LOS USOS RESIDENCIALES O DE VIVIENDA.

Clasificación normalizada según Contenido. modalidad.

Vivienda de protección oficial.	Vivienda promovida de acuerdo a la legislación de VPO aplicable (Ley Foral 10/2010).
Vivienda libre de precio tasado.	Vivienda promovida de acuerdo a la legislación de viviendas de precio tasado.
Vivienda libre general.	Vivienda no sujeta a las situaciones anteriores.

Clasificación normalizada según tipología. Contenido.

Vivienda en cascos antiguos.	Viviendas propias de los asentamientos residenciales antiguos, en edificios que por su singularidad, lote, interés histórico, cultural o urbanístico, procede generalmente preservar.
Vivienda en ensanche	Viviendas en edificios compuestos por uno o más módulos agrupados vertical y horizontalmente sobre núcleos comunes de acceso vertical, con un fondo y un perfil sustancialmente uniformes, adaptados a las alineaciones de edificación definidas por una malla viaria hasta conformar manzanas edificatorias con patio, cerradas o parcialmente abiertas.
Vivienda en edificación abierta	Viviendas en edificaciones de tipología abierta, exentas o adosadas lateral, perpendicularmente, de forma solapada, etc., con forma de bloque o torre, agrupadas vertical y horizontalmente sobre un núcleo común de accesos verticales, configurando uno o varios módulos de edificación.
Vivienda en baja densidad	Viviendas en edificios de tipología abierta característico de las viviendas unifamiliares, bifamiliares, adosadas, chalets, etc. Vivienda característica de ciudades jardín.
Vivienda propia de núcleo rural o aldeas navarras.	Caseríos y viviendas propias de ámbitos rurales.

Clasificación normalizada.

Vivienda en cascos antiguos.
Vivienda en ensanche.
Vivienda en edificación abierta.
Vivienda en baja densidad.
Vivienda propia de núcleo rural o aldeas navarras

Matriz de uso/zona				
A. RES.	B. INDUST.	C. TERC.	F. ESP. LIBRES	D o G. EQUIPAM.
1	3	3	3	3
1	3	3	3	3
1	2*	3	3	2*
1	2*	3	3	2*
2*	3	3	3	3

ANEXO 2. CLASIFICACIÓN NORMALIZADA DE LOS USOS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

Clasificación normalizada de los usos industriales según su modalidad. Contenido.

Industrias manufactureras de transformación.	Las industrias manufactureras de transformación se destinan a las operaciones de transformación y manipulación de materias primas no vinculadas a actividades propias de las industrias agrarias.
Industrias agrarias.	Corresponde a las definidas como tal en el planeamiento sectorial vigente, cuando requieran suelo de características semejantes a los suelos industriales.
Artesanía y productos artísticos.	El uso de artesanía y productos artísticos constituyen las actividades cuya función principal consiste en la obtención o transformación de productos por procedimientos no seriados o en pequeñas series.
Talleres.	El uso de talleres consiste en la reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico; son actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con objeto de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial.
Talleres de oficios de la construcción.	Los talleres de oficios de la construcción comprenden las actividades propias de la construcción que participan en la ejecución tanto de edificios como en las obras de urbanización.
Almacenes y comercio mayorista.	Se denomina uso de almacenes y comercio mayorista a las actividades independientes o vinculadas a una actividad principal de producción pero que requieren espacio separado de ella, cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de las propias del comercio mayorista.

Clasificación normalizada de los usos industriales según su compatibilidad con el de vivienda y otros usos. Contenido.

Categoría 1. Actividad de industria compatible con la vivienda.	Según características del apéndice 1.
Categoría 2. Actividad industrial no compatible con la vivienda.	Comprende las actividades incómodas, no admitidas contiguas a viviendas; la pequeña, mediana y gran industria en general, con exclusión de las que por su insalubridad no puede ser reducida a límites compatibles con la proximidad de otras actividades.

Clasificación normalizada de los usos terciarios según su modalidad. Contenido.

Oficinas.	Las oficinas son aquellas actividades que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, informáticos, etc. Se excluyen las dependencias de la Administración Pública.
Comercio al por menor.	El uso de comercio al por menor comprende la venta al público de artículos y productos de todo tipo y la prestación de servicios al público, tales como peluquerías, tintorerías y otras actividades similares.
Hostelería.	El uso de hostelería comprende las actividades destinadas a proporcionar alojamiento transitorio a las personas en cualquiera de sus modalidades. Comprende los uso siguientes: Hoteles. Hoteles, moteles, hostales, etc. Camping y otros tipos de hospedaje de corta duración. Camping. Albergues juveniles y refugios de montaña. Centros de colonias de vacaciones. Casas rurales y agroturismo. Otros alojamientos.
	Restaurantes y bares. Comedores colectivos y provisión de comidas preparadas.

Clasificación normalizada de los usos terciarios según su compatibilidad con el de vivienda y otros usos. Contenido.

Categoría 1.	Según características del apéndice 2.
Categoría 2.	Según características del apéndice 2.
Categoría 3.	Según características del apéndice 2.
Categoría 4.	Según características del apéndice 2.
Categoría 5.	Según características del apéndice 2.

Clasificación normalizada de los contenidos de los usos de grandes equipamientos comerciales.

Grandes equipamientos comerciales Son los considerados como tales por la Ley 17/2001 de 12 de julio de Comercio de Navarra (artículo 19).

Clasificación normalizada de los contenidos de los usos de explotación de los recursos primarios.

Uso de agricultura. Incluye actividades ligadas directamente con el cultivo de recursos vegetales no forestales (cultivos herbáceos y cultivos leñosos, horticultura, floricultura, cultivos de vivero, de setas y los hidropónicos): preparación de la tierra para la obtención de cultivos, incluyendo labores y prácticas culturales, operaciones de recolección, selección y clasificación de las cosechas dispuestas en condiciones de ser transportadas para su posterior almacenamiento o consumo, así como el aporte de agua y una mayor intensidad de aprovechamiento en el caso del regadío, junto con las obras de infraestructura rural necesarias para mejoras de la agricultura en general

Se consideran como ganaderas aquellas actividades relativas a la cría de todo tipo de ganado, incluidas las granjas dedicadas a la cría de animales para peletería y la producción de especies cinegéticas. Comprende también la preparación de la tierra para la obtención de pastos y cultivos forrajeros, así como el pastoreo

Uso de ganadería. Incluye todas las actividades (excepto el pastoreo) que tienen como objeto la mejora o aprovechamiento de los terrenos forestales, considerando así a los terrenos ocupados o susceptibles de ser ocupados por masas arboladas o arbustivas, no objeto del cultivo agrario ni situados en suelo urbano

Uso forestal.

Industrias agrarias. Se incluyen aquí las industrias agroalimentarias o forestales de primera transformación que por motivos funcionales, dimensionales, de relación con una denominación de origen o producción zonal, sanitarios u otros, deban implantarse en suelo rural y no sean consideradas como usos auxiliares de una explotación agraria

Clasificación normalizada de los usos de actividades extractivas.

Actividades extractivas

Contenido.

Son aquellas actividades encaminadas a la extracción de los recursos minerales así como usos auxiliares vinculados directamente a éstas. Se incluyen las edificaciones e instalaciones destinadas a la extracción y primer tratamiento de los recursos geológicos sitios en la propia zona. No se incluyen las labores de prospección e investigación de los recursos mineros.

MATRICES DE COMPATIBILIDAD USO/ZONA.

Usos de actividades económicas	Matriz de uso/zona				
	A. RES.	B. INDUST.	C. TERC.	F. ESP. LIBRES	D o G. EQUIPAM.
<u>Clasificación normalizada por compatibilidad con otros usos.</u>					
<u>Usos industriales</u>					
Categoría 1ª	(*)	1	-	3	2
Categoría 2ª	(*)	2*	-	3	3
<u>Usos terciarios</u>					
Categoría 1ª	(*)	-	3	2*	2
Categoría 2ª	(*)	-	3	3	2*
Categoría 3ª	(*)	-	3	3	2*
Categoría 4ª	(*)	-	3	3	3
Categoría 5ª	-	1	1	3	2*

(*) Desarrollo de la Matriz de compatibilidad uso/zona en zonas de uso global residencial

ZONAS DE USO GLOBAL RESIDENCIAL						
Situación espacial	I. Interior de edificio, portal o agrupamiento de portales en una parcela			II. Interior de manzana o conjunto de edificios adosados	III. Dentro de una zona de uso global residencial	
	P. Sótano o semisótano	P. Baja	P. Altas	Parcela registralmente independiente adosada a otra(s)	En edificio o parcela independiente	
<u>Usos industriales</u>						
Categoría 1ª	2*	1	2*	2	2	
Categoría 2ª.	3	3	3	3	2*	
<u>Usos terciarios</u>						
Categoría 1ª	2*	1	2*	2	2	
Categoría 2ª	2*	1	3	2	2	
Categoría 3ª	3	3	3	3	3	
Categoría 4ª	3	3	3	3	3	

Apéndice 1. Actividad de industria compatible con vivienda y otras zonas.

Se consideran compatibles con la vivienda los usos industriales que tienen las siguientes características:

1. Comprende aquellas actividades que utilicen máquinas o aparatos movidos a mano o con motores de potencia inferior a 1 Kw. cada uno.
2. Potencia instalada media de $0,03 \text{ Kw/m}^2$ y una potencia máxima total de 5 Kw. Se entiende por potencia instalada en una actividad la suma en Kw de la potencia de todas sus máquinas fijas que posean elementos mecánicos móviles. Se excluye de tal cómputo la potencia de instalaciones mecánicas como extractores de aire, ascensores, y otras similares, cuya función sea ajena a la finalidad propia de la actividad, estando dirigida al mejor acondicionamiento funcional y ambiental del local para su uso por el personal propio o el público externo.
3. Los datos relativos a la potencia mecánica, a los niveles de ruido y a las emisiones de gases y polvo, no superan a los indicados a continuación:

Potencia media en Kw/ m ²	0,03.
Potencia total máxima en Kw.	5.
Nivel sonoro exterior máximo de día en dBA.	40.
Nivel sonoro exterior máximo de noche en dBA.	0.
Nivel sonoro interior máximo de día en dBA.	55.
Nivel sonoro interior máximo de noche en dBA.	0.
Índice de Ringelmann en funcionamiento.	0.
Índice de Ringelmann en arranque.	0.
Emisión máxima de polvo en Kg/hora.	1,5.

4. El período de día se considera desde las 8 de la mañana a las 22 horas, y el de noche el complementario.
5. El índice de ennegrecimiento de Ringelmann se refiere a gases de combustión.
6. Los niveles sonoros se medirán a una distancia de 1,5 m. de la fachada en el exterior del edificio de uso industrial y en el interior del mismo, estableciéndose un límite máximo de incremento de 3 dBA sobre el nivel del fondo. La medición del nivel máximo en el interior del propio local industrial se efectuará con todas las puertas y ventanas cerradas. La comprobación de ambos términos se efectuará con la industria totalmente parada y con la misma en pleno funcionamiento de todos sus elementos.

Apéndice 2. Clasificación por categorías de los usos terciarios comerciales en cuanto a las incomodidades y compatibilidades con otras zonas.

Categoría	Definición.	Superficie
Categoría 1 ^a	Actividades comerciales que podrán implantarse de forma vinculada y/o compatible con los usos residenciales, y de equipamiento comunitario. Actividades que se implanten en zonas de uso público (aceras, jardines, espacios libres, etc.) con una superficie máxima de 25 m ² (u).	S ≤ 250 m ² (t)
Categoría 2 ^a	Actividades comerciales cuya implantación en zonas residenciales, de actividades económicas o de equipamiento comunitario está condicionada al cumplimiento de condiciones específicas referentes a la dotación de aparcamientos, características de los accesos de público y mercancías, la disponibilidad de espacios de carga y descarga, etc.	250 < S ≤ 750 m ² (t)
Categoría 3 ^a	Actividades comerciales cuya implantación en zonas residenciales, de actividades económicas o de equipamiento comunitario deberá estar autorizada de forma genérica o específica en el plan general o en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo.	750 < S ≤ 2000 m ² (t)
Categoría 4 ^a	Actividades comerciales cuya implantación en zonas residenciales, de actividades económicas o de equipamiento comunitario deberá estar autorizada de forma genérica o específica en el plan general o en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo, integrando en el interior de las edificaciones y espacios en los que se desarrollan los accesos, aparcamientos y zonas de maniobra y carga y descarga necesarios.	S > 2000 m ² (t)
Categoría 5 ^a	Actividades comerciales vinculadas a la actividad industrial/productiva entendidas como las que se autoricen de forma genérica o específica por el planeamiento urbanístico y que necesariamente se deban a las actividades industriales o productivas en que traigan causa y con una relación de preponderancia de estas últimas.	S ≤ 250 m ² (t)

ANEXO 3. CLASIFICACIÓN NORMALIZADA DE LOS USOS DOTACIONALES.

A3.1. CLASIFICACIÓN NORMALIZADA DE LOS USOS DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTE.

Clasificación normalizada de los usos de comunicaciones y transporte por carretera.

Circulación con vehículos motorizados por calzadas.

Aparcamiento anejo a calzadas.

Estaciones de suministro de carburante.

Recarga de baterías para vehículos eléctricos.

Aparcamiento disuasorio.

Alquiler de bicicletas y vehículos eléctricos.

Cocheras de vehículos de transporte colectivo.

Matriz de uso/zona			
A. RES.	B. y C. IND. Y TERCIARIO	F. ESP. LIBRES	D. o G. EQUIP.
1	1	2*	1
1	1	2*	1
2*	2	3	2*
1	1	2*	1
2	2	2*	2
1	1	2	1
2*	2*	3	2*

Clasificación normalizada de los usos de comunicaciones peatonales y/o de bicicletas.

Circulación ciclista.

Circulación peatonal por sendas o caminos rurales, aceras y trayectos peatonales.

Amarres de bicicletas.

Transporte por medios mecánicos, como ascensores, rampas tapices deslizantes, etc.

Transporte por funicular, teleféricos, telecabinas, etc.

Matriz de uso/zona			
A. RES.	B. y C. IND. Y TERCIARIO	F. ESP. LIBRES	D. o G. EQUIP.
1	1	2	1
1	1	1	1
1	1	2	1
1	1	1	1
1	1	2	1

Clasificación normalizada de los usos de comunicaciones y transportes por ferrocarril.

Vías férreas y zonas de maniobra
Estaciones y apeaderos
Cocheras de ferrocarriles
Transporte suburbano por metro
Estaciones, apeaderos y paradas

Matriz de uso/zona			
A. RES.	B. y C. IND. Y Terciario.	F. ESP. LIBRES	D. o G. EQUIP.
1	1	2*	2
1	1	2*	2
2*	2*	3	2*
1	1	1	1
1	1	2	

Clasificación normalizada de los usos de comunicaciones y transportes aéreos

Aeropuertos.
Pistas de aterrizaje.
Hangares.
Helipuertos.
Suministro de combustible.

Matriz de uso/zona			
A. RES.	B. y C. IND. Y Terciario.	F. ESP. LIBRES	D. o G. EQUIP.
3	3	3	3
3	3	3	3
3	2*	3	3
2*	2*	2*	2*
3	2*	3	3

Clasificación normalizada de los usos de comunicaciones y transporte marítimos.

Atraque y fondeo de embarcaciones.
Carga y descarga de embarcaciones.
Varado de embarcaciones.
Dique seco para reparaciones.
Suministro de carburante.
Usos auxiliares de los espacios portuarios:
Lonjas de pescado.
Almacenes de pertrechos.
Fábrica de hielo.
Grúas.
Navegación fluvial y marítima.

Matriz de uso/zona			
A. RES.	B. y C. IND. Y Terciario.	F. ESP. LIBRES	D. o G. EQUIP.
2*	2*	2*	2*
2*	2*	3	2*
3	2*	3	2*
3	2*	3	2*
3	2*	3	2*
3		3	3
	2*		
	2*		
	2*		
	2*		
2*	2*	2*	2*

Clasificación normalizada de los usos de comunicaciones y transporte intermodal.

Estaciones intermodales.
Transporte por metro o autobús, taxi, etc.

Matriz de uso/zona			
A. RES.	B. y C. IND. Y Terciario.	F. ESP. LIBRES	D. o G. EQUIP.
2	2	3	2
1	1	1	1

A3.3. CLASIFICACIÓN NORMALIZADA DE LOS USOS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO O COLECTIVO.

Clasificación normalizada de los usos de equipamiento docente.

Los centros universitarios.
 Los centros de formación profesional.
 Los centros de bachiller
 Los centros de secundaria
 Los centros de primaria
 Los centros de preescolar, guarderías, etc.
 Los centros educación especial.
 Los centros educación para adultos
 Academias.
 Talleres ocupacionales.
 Conservatorios.
 Escuelas de artes y oficios.
 Los centros de investigación científica y técnica vinculados a la docencia, etc.

Matriz de uso/zona			
A. RES.	B. y C. IND. Y TERCIARIO.	F. ESP. LIBRES	D. o G. EQUIP.
2	2*	3	1
2	2*	3	1
2	3	3	1
2	3	3	1
2	3	3	1
2	3	2*	1
2	2*	3	1
2	2*	3	1
2	2	3	2
2	2*	3	1
2	2*	3	1
2	2*	3	1
2	2*	3	1

Clasificación normalizada de los usos de equipamiento recreativo y cultural.

Casas de cultura.
 Palacios de congresos y salas de exposiciones.
 Bibliotecas.
 Archivos.
 Museos.
 Centros de asociaciones, agrupaciones, sedes de clubs, de reuniones de grupos sociales, etc.
 Galerías de arte.
 Hogares de Jubilados
 Salas de cine, teatros, salas de conciertos, auditorios de música, etc.
 Salas de reunión, casinos, casas y círculos regionales, sedes gastronómicas, etc.
 Salas de baile, discotecas y actividades similares.
 Feriales y similares.
 Producciones audiovisuales, artísticas y de espectáculos.
 Parques de atracciones, zoológicos.
 Edificios anejos a jardines botánicos, acuarios.
 Plazas de toros
 Circos

Matriz de uso/zona			
A. RES.	B. y C. IND. Y TERCIARIO.	F. ESP. LIBRES	D. o G. EQUIP.
2	2*	2*	1
2	2*	3	1
2	2*	2*	1
2	2*	3	1
2	2*	3	1
2	2*	3	1
2	2	2*	1
2	2*	2*	1
2	2*	3	1
2*	2*	3	1
2*	2*	3	1
2*	2*	3	1
2*	3	2*	1
2	3	2*	1
2*	3	3	1
2*	2*	2*	1

Clasificación normalizada de los usos de equipamiento deportivo.

Las instalaciones deportivas al aire libre.
 Campos de golf.
 Estadios para menos de 3.000 espectadores de pie (4 pers./m²).
 Las instalaciones deportivas cubiertas para menos de 3.000 espectadores de pie (4 pers./m²).
 Estadios e instalaciones para exhibición de actividades deportivas para más de 3.000 espectadores de pie.
 Los gimnasios, polideportivos, piscinas, etc.
 Las instalaciones hípicas y centros ecuestres.

Matriz de uso/zona			
A. RES.	B. y C. IND. Y Terciario.	F. ESP. LIBRES	D. o G. EQUIP.
2	2	2*	1
2	2*	3	1
2	2*	3	1
2	2	3	1
2*	2*	3	1
2	2*	2*	1
2*	3	3	1

Clasificación normalizada de los usos de equipamiento sanitario.

Los hospitales.
 Clínicas.
 Oncológicos.
 Residencias de enfermos.
 Ambulatorios y dispensarios.
 Centros de salud de atención primaria y preventiva.
 Consultas médicas colectivas en edificio completo.
 Centros de rehabilitación.
 Casas de socorro.
 Psiquiátricos.
 Centros de análisis clínicos y de radioterapia.
 Centros de ambulancias.
 Centros hematológicos y otros de asistencia sanitaria.
 Actividades veterinarias.

Matriz de uso/zona			
A. RES.	B. y C. IND. Y Terciario.	F. ESP. LIBRES	D. o G. EQUIP.
2*	3	3	1
2*	3	3	1
2*	3	3	1
2	3	3	1
2	2*	3	1
2	2*	3	1
2	2*	3	1
2	2*	3	1
2	2*	3	1
2*	2	3	1
2	2*	3	1
2	2*	3	1

Clasificación normalizada de los usos de equipamiento de servicios sociales.

Los albergues de beneficencia, asilos, centros de rehabilitación, centros de día, servicios de información u orientación, etc.

Centros de recogida de menores, de asistencia a toxicómanos, etc.

Centros de asistencia a marginados.

Centros de Cruz Roja, ayuda en carretera y otros dedicados a fines benéfico-sociales.

Las residencias de ancianos, mujeres afectadas por la violencia de género o colectivos de especial atención-

Residencias colectivas.

Matriz de uso/zona			
A. RES.	B. y C. IND. Y Terciario.	F. ESP. LIBRES	D. o G. EQUIP.
2	2*	3	1
2*	2*	3	1
2	2*	3	1
2	2	3	1
2	2*	3	1
2	3	3	1

Clasificación normalizada de los usos de equipamiento religioso.

Iglesias, mezquitas y otros centros de culto.

Ermitas

Matriz de uso/zona			
A. RES.	B. y C. IND. Y Terciario.	F. ESP. LIBRES	D. o G. EQUIP.
2	2*	3	1
2*	2*	2*	1

Clasificación normalizada de los usos de equipamiento institucional.

Matadero Municipal.
 Bomberos.
 Protección Civil.
 Policía Municipal.
 Ertzaintza.
 Cuarteles.
 Servicio de limpieza viaria.
 Servicio de Correos.
 Telégrafos, etc.
 Instituto Anatómico Forense.
 Socorrismo.
 Oficinas de las empresas suministradoras de energía, telecomunicaciones, etc.
 Mercado Municipal
 Mercados de Abastos o de Barrios
 Cementerio.
 Depósito municipal de vehículos.
 Control de gases de vehículos, ruido, contaminación.
 Ayuntamiento y oficinas de la administración Local.
 Oficinas de la administración Foral.
 Delegaciones del Gobierno Navarro.
 Delegaciones del Gobierno Central.
 Administración de Justicia, juzgados y departamentos.
 Centros penitenciarios.
 Oficinas de Empleo.
 Tribunal de Menores.
 Centros de Información Turística, etc.
 Colegios Profesionales.
 Feria de Muestras.
 Crematorios.
 Tanatorios.
 Aduanas.

Matriz de uso/zona			
A. RES.	B. y C. IND. Y TERCIARIO.	F. ESP. LIBRES	D. o G. EQUIP.
2*	2	3	1
2	2*	3	1
2	2*	3	1
2	2*	3	1
2	2*	3	1
2*	2*	3	1
2	2	3	1
2	2	3	1
2	2	3	1
2	2*	3	1
2	2*	2*	1
2	2*	3	1
2	2*	3	1
2	2*	3	1
2*	3	3	1
2*	2	3	1
2*	2	3	1
2	2*	3	1
2	3	3	1
2	3	3	1
2	3	3	1
2	3	3	1
2*	3	3	1
2	2*	3	1
2*	3	3	1
2	2*	3	1
2	2*	3	1
2*	2	3	1
2*	2*	3	1
2	2*	3	1
2*	2*	3	1

Clasificación normalizada de los usos de alojamiento dotacional.

Alojamientos dotacionales para jóvenes.

Alojamientos dotacionales para investigadores o postdoctorado.

Alojamientos dotacionales para otros colectivos.

Matriz de uso/zona			
RES	ACT. ECON.	SG ESP. LIBRES	SG EQUIP.
1	2*	3	1
1	2*	3	1
2	2*	3	1

A3.4. CLASIFICACIÓN NORMALIZADA DE LOS USOS DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS.

Clasificación normalizada de los usos de abastecimiento y distribución de agua.

Redes y tuberías.

Depósitos de abastecimiento

Depósitos de regulación.

Estaciones de bombeo.

Depuradoras.

Embalses.

Pozos de captación.

Matriz de uso/zona			
A. RES.	B. y C. IND. Y Terciario.	F. ESP. LIBRES	D. o G. EQUIP.
2	2	2	2
2	2	2*	2
2	2	2*	2
2	2	2*	2
2*	2*	3	2*
2*	2*	2*	2*
2*	2*	2*	2*

Clasificación normalizada de los usos de saneamiento y depuración de aguas residuales.

Red y tuberías de saneamiento y de drenaje.

Estaciones de bombeo.

Aliviaderos, tanques de tormentas.

Depuradoras de saneamiento.

Emisarios submarinos.

Matriz de uso/zona			
A. RES.	B. y C. IND. Y Terciario.	F. ESP. LIBRES	D. o G. EQUIP.
2	2	2	2
2	2	2*	2
2	2	2*	2
2*	2*	3	2*
2*	2*	2*	2*

Clasificación normalizada de los usos de producción y suministro de energía eléctrica.

Red o tendido subterráneo.
 Red o tendido aéreo.
 Subestaciones eléctricas.
 Centros de Transformación eléctrica.
 Red y elementos del alumbrado público.
 Producción de E.E. mediante turbinas propulsadas por fuentes renovables.
 Producción de E.E. mediante placas fotovoltaicas.
 Producción de E.E. mediante biomasa.
 Producción de E.E. por fuentes no renovables.

Matriz de uso/zona			
A. RES.	B. y C. IND. Y Terciario.	F. ESP. LIBRES	D. o G. EQUIP.
2	2	2	2
2*	2*	2*	2*
2*	2*	3	2*
2	2	2*	2
2	2	2	2
2*	2*	3	2*
2*	2*	3	2*
2*	2*	3	2*
2*	2*	3	2*

Clasificación normalizada de los usos de telefonía, telecomunicación y señalización.

Redes y tendidos.
 Centros y centrales de telecomunicaciones.
 Antenas.
 Faros.
 Balizas.
 Centrales telefónicas.
 Las emisoras y centros de producción de radio y TV.

Matriz de uso/zona			
A. RES.	B. y C. IND. Y Terciario.	F. ESP. LIBRES	D. o G. EQUIP.
2	2	2	2
2	2	3	2
2*	2*	2*	2*
2*	2*	2*	2*
2*	2*	2*	2*
2	2	3	2
2*	2	3	2

Clasificación normalizada de los usos de abastecimiento de combustibles.

Gaseoductos.
 Las redes de distribución de gas.
 Centros de regulación.
 Producción y tratamiento y almacenamiento.
 Depósitos de combustibles.

Matriz de uso/zona			
A. RES.	B. y C. IND. Y Terciario.	F. ESP. LIBRES	D. o G. EQUIP.
2	2	2*	2
2	2	2*	2
2	2	2*	2
2*	2	3	2*
2*	2	3	2*

Clasificación normalizada de los usos de gestión y tratamiento de residuos.

Eliminación, aprovechamiento e investigación de los residuos sólidos.
 Vertederos controlados y tratado de residuos sólidos.
 Plantas de compostaje.
 Garbigunes.
 Estaciones de transferencia de residuos sólidos.
 Plantas de incineración.

Matriz de uso/zona			
A. RES.	B. y C. IND. Y Terciario.	F. ESP. LIBRES	D. o G. EQUIP.
3	2	3	2*
3	3	3	3
3	3	3	3
3	2*	3	2*
3	2*	3	2*
3	2*	3	2*

IV

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO NO URBANIZABLE

IV.1.- Y en lo que respecta al suelo no urbanizable los planes generales incluirán las calificaciones y sub-calificaciones que se contemplan en el Plan de Ordenación Territorial de la Navarra Atlántica aprobado por Decreto Foral 44/2011 de 16 de mayo (Título III, capítulo I “Estrategias para la ordenación del medio físico y sus recursos naturales”), y que reconoce las siguientes:

PN3 Áreas de Especial Protección.

PN4 Suelo de Protección por Riesgos Naturales.

PN5 Criterios relativos a la Zonificación de Áreas Inundables y Usos Admisibles en las mismas.

PN6 Suelo protegido por la legislación sectorial. PN7 Suelo de Preservación.

PN8 Criterios de Autorización de determinados Usos y Actividades (en SNU).

PC1 Orientaciones para la sistematización en la Elaboración de Catálogos de protección del Patrimonio.

Todas estas áreas conllevan una sub-calificación o sub-categorización que se define en el mismo título y se desarrolla en los anexos del Plan de Ordenación Territorial, cuya fijación gráfica sobre el territorio y su regulación exhaustiva corresponde al planeamiento urbanístico municipal. Para evitar en este lugar, una amplitud excesiva del texto, no los reproducimos y nos remitimos al texto de los citados anexos.

IV.2.- En este estudio referente a la actividad comercial, a lo que ahora interesa en este punto debido al suelo no urbanizable del ámbito territorial que hemos definido como BAZTAN-BIDESOA-MALERREKA, observamos que las construcciones, instalaciones y actividades autorizables en los terrenos así clasificados (rústicos) vienen previstos con profusión y detalle en el **Decreto Foral 84/1990 de 5 de abril** del Gobierno de Navarra (BO. Navarra 27 abril 1990, núm. 51) que el Decreto Foral 85/1995 de 3 de abril de aprobación del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo declaró expresamente en vigor (BO. Navarra 31 mayo 1995, núm. 69).

El mencionado Decreto Foral 84/1990 que regula la implantación territorial de los polígonos y actividades industriales, establece entre otras, las siguientes disposiciones que reproducimos literalmente habida cuenta de su interés:

“CAPITULO III. Actividades industriales autorizables en suelo no urbanizable Sección
1ª.

Art. 6º. Actividades autorizables

A los efectos de lo previsto en la [Ley Foral 6/1987, de 10 de abril \(LNA 1987, 1159\)](#), de Normas Urbanísticas Regionales para protección y uso del territorio, se consideran construcciones e instalaciones vinculadas a actividades industriales autorizables en suelo no urbanizable las siguientes:

a) Las **actividades vinculadas al lugar de producción o almacenaje de materias primas y su primera transformación**, consistentes en:

–Actividades extractivas de rocas, áridos, minerales y crudos.

–Actividades productoras de energía hidroeléctrica.

–Fabricación de productos de tierras cocidas para la construcción.

–Fabricación de cales y yesos.

–Serrerías de primera transformación de la madera.

–Canterías.

–Piscifactorías.

–Actividades tradicionales y artesanales de dimensión familiar propias de usos vinculados a la zona en que se ubiquen.

–Cualesquiera otras **similares a las anteriores siempre que se encuentren directamente vinculadas a usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos o de directa explotación de los recursos naturales que deban desarrollarse en suelo no urbanizable.**

b) Las actividades de producción o manipulación de sustancias explosivas, las actividades de elevada carga al fuego o de almacenamiento de combustible en grandes magnitudes, previo informe de los órganos competentes en la materia.

c) Las actividades industriales que exijan grandes superficies de depósito de materiales al aire libre, tales como desguace y cementerio de vehículos, plantas de preparación de hormigón y de asfalto, secaderos de materiales de construcción y otras análogas.

En estas actividades la edificación cerrada no podrá superar el 20% de la superficie de la parcela en que se sitúen.

d) Las actividades de producción que exijan grandes superficies edificables o urbanizables, siempre que resuelvan a su costa las obras y efectos de su implantación. A estos efectos, se entiende por actividades que exigen grandes superficies aquéllas cuyo emplazamiento requiera las siguientes dimensiones mínimas:

–En la Comarca de Pamplona, definida territorialmente por el [Decreto Foral 103/1988, de 29 de marzo \(LNA 1988, 86\)](#), por el que se acuerda la formación de las Normas Urbanísticas Comarcales de la Comarca de Pamplona, una parcela de 100.000 metros cuadrados y una superficie edificada en su primera implantación de 20.000 metros cuadrados.

–En Tudela, Estella y Tafalla y en un radio de diez kilómetros, un mínimo de 80.000 metros cuadrados de parcela y una superficie a construir en su primera implantación de 16.000 metros cuadrados.

–En el resto del suelo no urbanizable de Navarra que cumple las demás condiciones de este Decreto Foral, un mínimo de 60.000 metros cuadrados de parcela y una superficie a construir en su primera implantación de 12.000 metros cuadrados.

Art. 7º. Condiciones de emplazamiento

1. La implantación de actividades industriales en suelo no urbanizable se ajustará, además de a las restantes condiciones que se establecen en este Decreto Foral, a las siguientes condiciones de emplazamiento:

a) **La ubicación sólo podrá autorizarse, en su caso, en suelos categorizables como de genérico o de mediana productividad agrícola o ganadera**, conforme a los artículos 22 y 23 de la [Ley Foral 6/1987, de 10 de abril \(LNA 1987, 1159\)](#), de Normas Urbanísticas Regionales para protección y uso del territorio.

b) **En ningún caso, las instalaciones podrán situarse en crestas, cimas, miradores naturales, bordes de terrazas u otros lugares prominentes o singulares.**

c) **Se prohíbe la instalación de industrias en terrenos con pendientes superiores al 5 por**

100. Excepcionalmente, el Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente podrá autorizar instalaciones en terrenos con pendientes que no superen el 8 por 100, a la vista de las medidas correctoras y de tratamiento ambiental y paisajístico que el Proyecto contenga.

- d) **No podrán autorizarse emplazamientos a menos de 100 metros de bienes inmuebles de interés cultural o de edificios o elementos de interés** que participen de valores históricos, culturales o ambientales, ni del Camino de Santiago, calzadas históricas u otras rutas de interés.
- e) **No podrán alterarse las condiciones actuales de las cabañas** ni cerrar parcelas con materiales de obra a menos de tres metros del borde exterior de las cañadas, quedando prohibido su uso como acceso rodado para las actividades reguladas en este Decreto Foral.
- f) No se autorizarán las obras, instalaciones, movimientos de tierra o modificaciones de la parcelación que impliquen talas de arbolado con impacto paisajístico o ecológico.
- g) Las actividades a autorizar procurarán el respeto máximo del arbolado preexistente, debiendo incorporarse en el Proyecto correspondiente las medidas de preservación adecuada a tal fin.
- h) **Las actividades de producción que exijan grandes superficies, a las que se refiere el artículo 6.d. no podrán situarse a menos de 1.000 metros de distancia de cualquier núcleo de población.** Excepcionalmente, podrá reducirse esta distancia atendiendo a los elementos geográficos y topográficos existentes que actúen como barrera. Asimismo, podrá reducirse la distancia señalada hasta 500 metros cuando se incorporen al Proyecto franjas arboladas entre la parcela y el núcleo, en una anchura de 15 metros por cada 100 metros de reducción de la distancia.

2. Para el emplazamiento de las actividades industriales mencionadas en este Decreto Foral, **el planeamiento urbanístico de ámbito local destinará preferentemente los terrenos ubicados en suelo no urbanizable que se encuentren degradados, erosionados, no tengan calidad o no sean recuperables mediante sistemas ordinarios.**

Sección 2ª.

Art. 8º. Parcelas

Las parcelas donde se realicen las actividades con arreglo a lo dispuesto en este Decreto Foral tendrán la consideración de indivisibles a efectos edificatorios, no pudiendo ser objeto de expedientes de establecimiento de otras empresas o actividades.

El Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente podrá anotar en el Registro de la Propiedad, la condición de parcela indivisible de aquellas fincas en las que se autoricen actividades industriales al amparo del artículo 221 de la [Ley del Suelo \(RCL 1976, 1192y ApNDL 13889\)](#)

Art. 9º. Ocupación máxima

Las edificaciones relativas a actividades objeto de regulación en este Decreto Foral no podrán ocupar más del 40 por 100 de la superficie total de la parcela en que se ubiquen.

Art. 10. Franja de separación

1. En las parcelas será obligatorio situar entre el borde de la calzada y una línea paralela situada a 15 metros de la misma, a todo lo largo del frente de la parcela que dé a la carretera, una franja herbácea, arbustiva o arbórea, sin perjuicio de lo dispuesto en la [Ley Foral 11/1986, de 10 de octubre \(LNA 1986, 2988\)](#), de Defensa de las Carreteras de Navarra.
2. La ejecución, plantación y conservación de esta franja correrá a cargo del propietario del establecimiento.
3. No podrán situarse los cierres de la parcela en dicha franja.

Art. 11. Distancia de las edificaciones a linderos y cierres

1. Las edificaciones se separarán al menos 10 metros de los cierres y linderos de la parcela. Se considerará a estos efectos como lindero la línea paralela situada a 15 metros del borde de la calzada a que se refiere el artículo anterior.
2. En el supuesto de que por aplicación de la Ley Foral 11/1986, de 10 de octubre, la distancia a la linde que afronte a la carretera sea mayor que la señalada en el número anterior se estará a lo dispuesto en la citada Ley Foral.

Art. 12. Movimientos de tierras

1. Los movimientos de tierras que se realicen dentro de una parcela respetarán en todo caso los niveles de los terrenos circundantes, quedando prohibido establecer muros de contención a menos de cinco metros de cualquier lindero.
2. La altura máxima del muro de contención desde la rasante del suelo proyectado será de tres metros.

3. La pendiente máxima de los taludes que se establezcan a consecuencia de movimientos de tierra será del 33% y su superficie será recubierta con la tierra vegetal procedente del manto natural del terreno y repoblada de especies vegetales, garantizando en cualquier caso un tratamiento mimético con el entorno.
4. Los movimientos de tierras que se realicen deberán resolver dentro del propio terreno la circulación de las aguas superficiales procedentes de la lluvia.

Art. 13. Acceso rodado y vado máximo a vía pública

1. Previamente a la realización de cualquier obra o movimiento de tierra en el interior de la parcela, el propietario efectuará los refuerzos necesarios para que las canalizaciones que pudieran existir en el frente de la parcela no resulten afectadas por las obras. En cualquier caso, el propietario será responsable de los daños o deterioros que pudiera producir en las conducciones o infraestructuras existentes.
2. Todas las parcelas deberán estar provistas de, al menos, un acceso rodado, diseñado de acuerdo con las características del tráfico generado por la actividad y en ningún caso inferior a cinco metros de anchura, dotado de un firme cuyas características, resistencia, impermeabilización, drenaje y demás sean tales que permitan el correcto funcionamiento y la actividad.
3. El sistema viario interior de la parcela se proyectará de acuerdo con las necesidades de circulación previstas y el carácter de su tráfico. Tanto las vías como los senderos de peatones tendrán pavimento impermeable y su anchura estará proporcionada al tránsito previsto.
4. La longitud máxima del vado de acceso a vía pública en soluciones de contacto en forma de «T» será de 12 metros, salvo en los casos que se arbitren soluciones de mayor complejidad.
5. La distancia mínima entre dos vados de acceso será de 250 metros entre ejes de los vados, medida sobre el arcén o borde de la carretera, y ello independientemente de que los vados pertenezcan a la misma o a diferentes empresas. La distancia se aumentará todo lo necesario en aquellos tramos sinuosos, con rasantes u otros elementos, en donde se vea reducida sensiblemente la visibilidad, de modo que se asegure un adecuado acceso al tráfico rodado entre carretera y la actividad. El acceso a parcelas entre vados deberá resolverse mediante viales de servicio situados paralelamente a la carretera.

6. Para las entradas con giro a la izquierda, cuando se trate de empresas con plantilla superior a 15 trabajadores o que utilicen habitualmente vehículos de más de 3,5 Tm. como medio de transporte, se dispondrá un carril de deceleración terminado en una explanada de espera y giro, o dispositivo similar situado en el lado opuesto al acceso, con características proporcionadas al tráfico previsible, que deberá ser aprobado por el Servicio de Caminos del Gobierno de Navarra.
7. El Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente podrá exigir la incorporación al Proyecto, de carriles de aceleración y deceleración en aquellas vías de tráfico rápido o condensado, u otro tipo de soluciones que se consideren acordes con las características del vial.
8. Se deberá evitar la desaparición de la capa vegetal en las zonas lindantes con las carreteras y caminos, y se repondrá en aquellos lugares en que por causas constructivas (almacenamiento de materiales, paso de maquinaria, etc.) o de otro tipo haya sido dañada o deteriorada.
9. Todas las obras e instalaciones precisas para la ejecución, conservación y mantenimiento del vado y de los viales interiores de las parcelas serán costeadas por el titular.

Art. 14. Abastecimiento de agua

1. El abastecimiento de agua asegurará un caudal suficiente tanto para el consumo de agua sanitaria como para la limpieza y los procesos industriales, así como para riesgo e incendio.
2. El expediente recogerá las características de la captación del agua, caudal disponible, conducción, depuración, en caso de ser necesaria y distribución.

Art. 15. Incendios

1. Deberá disponerse del caudal y presión de agua necesarios para la extinción de incendios, en función del riesgo generado, debiendo instalarse, cuando sea necesario, un depósito de almacenamiento y equipo de bombeo adecuados.
2. Deberá dejarse un paso de 5 metros de ancho alrededor de los edificios e instalaciones y que sea accesible desde el exterior por los vehículos del Servicio de Bomberos. Este paso deberá mantenerse libre de obstáculos no pudiendo ocuparse por aparcamientos ni destinarse a espacio de almacenaje. No será preceptivo que este paso de seguridad circunde totalmente la edificación cuando por su situación y diseño permita suficientemente la accesibilidad y actuación de los servicios de extinción.

Art. 16. Saneamiento, depuración y vertidos líquidos

1. El expediente contemplará las redes de saneamiento, sistema de depuración previsto y punto de vertido final.
2. Se adoptará, salvo excepciones justificadas, el sistema separativo, evacuándose las aguas pluviales directamente a cauce público.
3. El vertido final se conectará a la red general del municipio, pudiendo autorizarse, por dificultad o lejanía a la misma, una instalación individual de depuración con vertido a cauce público.
4. Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres. La profundidad mínima de las canalizaciones será de 1,20 metros, bajo el pavimento o el suelo natural, quedando siempre un mínimo de 0,80 metros bajo la red de agua potable, en su caso.

Art. 17. Residuos sólidos

1. En el interior de la parcela no podrán depositarse ningún tipo de basuras o residuos sólidos.
2. Podrán almacenarse provisionalmente en lugares específicos con capacidad suficiente, situados en el interior de la parcela, de modo que los residuos estén visualmente ocultos desde la carretera, caminos y viales de acceso a la parcela, y que no sea posible su desparramamiento debido a la acción del viento, lluvia, animales, etc.

Art. 18. Energías

En la solicitud inicial de tramitación del expediente se deberá hacer constar todos los tipos de energía que se vayan a emplear, señalando gráficamente el emplazamiento de los depósitos, conducciones, etc.

Art. 19. Energía eléctrica

1. Las líneas de distribución eléctrica interiores a la parcela, tanto para energía como para alumbrado, serán subterráneas.
2. Los centros o estaciones de transformación estarán debidamente señalizados y protegidos.

Art. 20. Otras instalaciones

1. Alumbrado. Las parcelas deberán estar provistas del alumbrado necesario, especialmente los espacios existentes entre la edificación y la carretera.

Las iluminaciones medias de los viales y espacios libres se establecerán de acuerdo con la importancia de su tráfico, cuidándose la iluminación de los accesos a la carretera. La Entidad Local, con el fin de estandarizar instalaciones, podrá exigir la colocación de un tipo determinado de báculos y luminarias en los espacios exteriores de la parcela.

2. Teléfono y télex. Las líneas deberán ser enterradas. No obstante, durante la primera fase se permitirán líneas aéreas.

Art. 21. Aparcamientos interiores

1. Los espacios necesarios para carga y descarga, aparcamiento y maniobras de vehículos serán interiores a la parcela, no permitiéndose la utilización de la red viaria pública para estos fines.
2. La dotación de plazas de aparcamiento se deberá justificar en el expediente, con arreglo al personal y actividades previstas, a razón de un mínimo de una plaza de aparcamiento por cada dos puestos de trabajo, no siendo inferiores a una plaza por cada 100 metros cuadrados de edificación.
3. Las plazas de aparcamiento y sus accesos estarán debidamente delimitadas con al menos un encintado, y dispondrán de señalización adecuada, así como las áreas de estacionamiento y maniobra de vehículos pesados.
4. Las áreas de aparcamiento, si no se prevén cubiertas, estarán provistas de arbolado frondoso dispuesto en retícula apropiada a la distribución de las plazas.
5. La circulación peatonal dentro de la parcela deberá resolverse de modo que no se produzcan riesgos para los peatones.

Art. 22. Jardinería y arbolado

1. Las parcelas en las que se implanten actividades industriales se arbolarán y ajardinarán en un mínimo del 20 por 100 de la superficie de la misma, no computándose a estos efectos las franjas a que se refieren los artículos 7 apartado h) y 10. La disposición de las zonas arboladas y ajardinadas responderá a objetivos concretos dentro de la ordenación general de la parcela y se efectuará siguiendo criterios de distribución adecuada a los mismos.

2. El Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente podrá exigir la creación de pantallas arboladas en el caso de industrias peligrosas, insalubres o con un fuerte impacto visual.
3. La jardinería y la elección del arbolado estarán en función de las posibilidades de su posterior riego y mantenimiento, para lo que se acudirá a la plantación de especies autóctonas naturalizadas o de rápido crecimiento.
4. En las obras de edificación y urbanización que se realicen, se procurará la conservación del manto de tierra vegetal, almacenándolo si es preciso, para su posterior extendido sobre las áreas verdes, una vez realizadas las obras.

Art. 23. Cierres

1. La existencia de crecimientos de parcela deberá expresarse y justificarse siempre en el momento de la solicitud de la autorización.
2. La altura del cierre no será superior a dos metros, salvo que se justifique una altura mayor por razones específicas de seguridad pública.
3. Los cerramientos, salvo que se utilicen elementos vegetales, serán visualmente diáfanos, admitiéndose zócalos de obra de fábrica de hasta 50 centímetros de altura.

Art. 24. Ejecución de la urbanización

1. La urbanización exterior e interior y las infraestructuras necesarias, tales como viales, agua, saneamiento, depuración y energía se ejecutarán a cargo del promotor, previa o simultáneamente a las obras de edificación.
2. Para ello, y junto con la solicitud **de licencia municipal o conceil**, el promotor deberá formalizar garantía o aval suficiente para la ejecución de las obras de infraestructura y urbanización por importe del 50% del costo de las obras de urbanización que figuren en el Proyecto.

Art. 25. Almacenamiento exterior

1. Los espacios libres complementarios destinados a almacenamiento de mercancías, o depósito de maquinaria, envases o productos acabados no podrán estar situados en el frente de la parcela y deberán estar apantallados visualmente por cierres vegetales o por paramentos o construcciones destinadas específicamente a tales fines.

2. Los espacios libres destinados a viales, aparcamientos, jardines, almacenamiento y otros usos deberán mantenerse en buenas condiciones de ornato y limpieza.

Art. 26. Depósitos al aire libre

1. Las actividades industriales que exijan grandes superficies de depósito al aire libre se localizarán preferentemente en áreas degradadas y se rodearán de pantallas protectoras de arbolado.
2. A lo largo de todo el perímetro de la parcela, deberá quedar libre de depósitos una franja de diez metros de anchura, como mínimo.

Art. 27. Publicidad

Podrán instalarse **rótulos anunciadores adosados a los edificios o al cierre**, siempre que estén realizados en materiales duraderos y que su superficie sea inferior a un 1/10 de la superficie del paño de la fachada en que estén situados, así como indicadores informativos ajustados a las dimensiones y diseño de la señalización viaria.

Art. 28. Condiciones de estética

1. Condiciones generales.

Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas y a tal efecto, en los lugares de paisaje abierto y en las inmediaciones de las carreteras y caminos, no se permitirá que la situación, masa, altura 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.

2. Tipologías constructivas.

Dada la condición aislada de los edificios y actividades constructivas reguladas en este Decreto Foral, se procurará que las mismas respondan a sólidos regulares y simples, considerando en su diseño, siempre que ello sea posible, las invariantes formales y tipológicas más características de la arquitectura tradicional local, tales como volúmenes, altura, cubierta, composición de huecos y otras.

Podrán excluirse del cumplimiento de lo anterior las edificaciones cuyo destino o actividad exijan un diseño singular y propio. En todo caso, el expediente deberá justificar la solución adoptada, aportando las medidas correctoras que puedan ser necesarias para su adaptación al medio y al paisaje.

3. Fachadas.

- a) Con independencia de la libertad compositiva de las fachadas, se procurará la adopción de criterios de modulación de los elementos exteriores que la conforman.
- b) Todas las fachadas serán objeto de un acabado total que, como mínimo, estará constituido por revestimiento continuo pintado. El nivel de tratamiento de todas ellas será el mismo o, al menos, ofrecerá un resultado armónico si se emplean distintos materiales o diversas calidades de un mismo material.
- c) Los materiales se usarán dignamente sin enmascarar su condición. Los colores empleados deberán adaptarse al medio o armonizar con él.

En los edificios de tipología y composición tradicional se utilizarán preferentemente los revocos con textura uniforme y los materiales cerámicos en colores naturales, de acuerdo con el medio en que se ubiquen.

- d) Cuando se trate de grandes edificios y, por tanto, de grandes superficies de fachada, deberá justificarse la elección de los colores a emplear en ellos, por constituir motivo de gran impacto visual, teniendo en cuenta los condicionantes medio ambientales y paisajísticos de su entorno. Se procurará evitar el fraccionamiento con diversos colores de las superficies tratadas, así como la utilización de listados de color, salvo que se justifique que la solución propuesta es la más adecuada, desde el punto de vista de la reducción de impacto en el paisaje.
- e) La utilización de plantaciones y pantallas arbóreas en los frentes de fachadas de gran longitud y superficie se hará con la premeditada intención de que formen parte del modo de entender dichas fachadas, debiendo elegirse adecuadamente las especies a emplear y estudiándose la disposición de las correspondientes plantaciones.

4. Cubiertas.

- a) En las edificaciones que por su tamaño, proporciones y características constructivas sea posible, se utilizarán cubiertas a dos o cuatro aguas, cuya pendiente será, como máximo del 50 por 100, salvo en aquellos casos en que la arquitectura tradicional o las condiciones climatológicas exijan pendientes mayores.

El material de cobertura será, preferentemente, la teja árabe en colores ocres y rojos según el medio en el que se ubiquen, pudiéndose utilizar otros materiales (teja de hormigón, fibrocemento, etcétera), siempre y cuando las formas y colores se adapten al medio arquitectónico local.

La utilización de superficies traslúcidas no superará el 10 por 100 de la superficie total de la cubierta.

- b) Cuando, por las características formales, dimensionales o de gran escala de los edificios, o por la actividad que en ellos se desarrolla, sea precisa la utilización de otro tipo de cubiertas- cubiertas planas, en diente de sierra u otras, se justificará la solución adoptada desde el punto de vista estético y paisajístico, proponiéndose en el expediente cuantas medidas resulten oportunas para lograr una adecuada adaptación de la arquitectura al medio y al paisaje.

Art. 29. Altura

1. La altura máxima de la edificación será de diez metros, medidos en cada punto de contacto del terreno con la edificación, desarrollándose en un máximo de dos plantas.
2. La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción.
3. Excepcional y justificadamente, el Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente podrá autorizar mayores alturas y mayor número de plantas cuando el proceso productivo así lo exija.

Art. 30. Industrias existentes

1. Podrá autorizarse la **ampliación de las construcciones e instalaciones industriales existentes.** no incurso en período de prescripción de infracción urbanística grave y que no hayan sido declaradas de forma expresa por el planeamiento local como fuera de ordenación, con arreglo a las condiciones previstas en este Decreto Foral. El Consejero de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente podrá excepcionar la exigencia de alguna de las condiciones establecidas cuando se justifique, desde el punto de vista estrictamente urbanístico, la imposibilidad material de su cumplimiento.

Las ampliaciones deberán justificarse en sus procesos productivos.

2. **Se prohíbe el cambio de uso de instalaciones agropecuarias ubicadas en suelo no urbanizable para la habilitación de usos industriales.**

3. Podrá autorizarse el cambio de actividades industriales en edificaciones situadas en suelo no urbanizable cuando permanezca la unicidad empresarial y, por tanto, no se dé lugar a fraccionamientos en nuevas industrias dentro o fuera de la edificación, ni siquiera con carácter de proindiviso, y, además, no se encuentre la propia instalación o la nueva actividad industrial declarada fuera de ordenación por el planeamiento local. El cambio de actividades se autorizará siempre que la nueva actividad cumpla las condiciones previstas en este Decreto Foral. El Consejero de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente podrá excepcionar la exigencia de alguna de las condiciones establecidas cuando se justifique, desde el punto de vista estrictamente urbanístico, la imposibilidad material de su cumplimiento.
4. Las construcciones e instalaciones industriales declaradas específicamente **fuera de ordenación por el planeamiento local** quedarán sujetas al régimen urbanístico establecido en los artículos 9 de la [Ley Foral 6/1987, de 10 de abril \(LNA 1987, 1159\)](#), de Normas Urbanísticas Regionales para protección y uso del territorio, y 60 y 61 de la [Ley del Suelo \(RCL 1976, 1192y ApNDL 13889\)](#).

Sección 3ª. Procedimiento y documentación Art. 31. Procedimiento

1. El procedimiento para la obtención de la **autorización administrativa previa a la licencia** será el regulado en el artículo 31 de la Ley Foral de Normas Urbanísticas Regionales para protección y uso del territorio, con las determinaciones complementarias de la [Ley Foral 7/1989, de 8 de junio \(LNA 1989, 130\)](#), de medidas de intervención en materia de suelo y vivienda.
2. La resolución autorizando la ubicación en suelo no urbanizable podrá establecer las medidas correctoras o las condiciones de emplazamiento, edificación o urbanización necesarias.
3. No obstante lo dispuesto en el número 1 de este artículo, el Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente, podrá ordenar la tramitación del expediente como **Proyecto o Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal**, su sujeción a lo dispuesto en los artículos 22 a 26 de la [Ley Foral 12/1986, de 11 de noviembre \(LNA 1986, 3264\)](#), de Ordenación del Territorio, cuando se trate de grandes industrias con una especial magnitud, incidencia o repercusión sobre el paisaje o medio ambiente y otras incidencias notables.

Art. 32. Documentación

Los expedientes que se tramiten conforme a lo dispuesto en este Decreto Foral, sin perjuicio de la documentación que sea preciso aportar para el cumplimiento de la Ley Foral 16/1989, de 5 de diciembre, de control de actividades clasificadas para la protección del medio ambiente, contendrán la siguiente documentación:

1. **Instancia firmada por el Alcalde o Presidente del Concejo** en el que pretende ubicarse la actividad.

A estos efectos el empresario deberá presentar ante la Entidad Local respectiva la documentación técnica a que se refiere el número 4, con objeto de su informe por dicha entidad y remisión posterior al Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente.

2. **Informe emitido por la Entidad Local** respectiva sobre los siguientes aspectos de la propuesta efectuada por el promotor:

- a) Categoría del suelo no urbanizable conforme al artículo 5 de la Ley Foral 6/1987, de 10 de abril (citada), de Normas Urbanísticas Regionales para protección y uso del territorio.
- b) Indicación de la actividad que se pretenda implantar conforme al artículo 6 de este Decreto Foral, señalando si es nueva implantación, ampliación de industrias preexistentes o cambios de usos.
- c) Antecedentes de todo orden en el caso de tratarse de ampliaciones, cambios de actividad, legalización de construcciones u otras situaciones análogas.
- d) Adecuación de la propuesta a las determinaciones del planeamiento urbanístico local vigente.
- e) Cuantos otros extremos, referidos siempre a cuestiones urbanísticas, se considere oportuno resaltar

3. Declaración jurada o promesa del propietario del terreno de no dividir la parcela para otras edificaciones posteriores al margen de la ampliación de la actividad industrial a autorizar, a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad.

4. Documentación técnica suficiente que desarrolle de modo justificado, entre otros, los siguientes aspectos:

- a) Memoria.

–Descripción de la actividad y uso a desarrollar, definiéndose expresamente conforme a las actividades descritas en el artículo 6 e indicando si se trata de nueva implantación, ampliación o cambio de uso de industrias preexistentes.

Cuando se trate de ampliación de una industria preexistente se justificará la necesidad de dicha ampliación en función del proceso productivo.

–Categoría de suelo en el que se pretende implantar la actividad conforme a las categorías establecidas en la Ley Foral de Normas Urbanísticas Regionales para protección y uso del territorio.

–Justificación del cumplimiento de las condiciones de emplazamiento reguladas en el artículo 7 de este Decreto Foral.

–Descripción y justificación de los datos referidos a la ordenación de la parcela, tales como superficie de la parcela; ocupación de la misma por edificaciones, instalaciones, acopios de materiales y depósito de productos terminados; superficies pavimentadas destinadas, separadamente, a peatones, tráfico rodado y aparcamientos; número de plazas de aparcamiento según el tipo de vehículos; y superficies destinadas a zonas verdes y arbolado, con descripción de las especies arbóreas previstas. Se incluirá, asimismo, la justificación de los movimientos de tierra a efectuar y de las rasantes que se proyecten.

–Descripción de los servicios existentes y previstos relativos a abastecimiento de agua, saneamiento, depuración y vertido de aguas residuales, tratamiento de residuos sólidos, energía eléctrica y otras energías, alumbrado exterior y otras instalaciones, con justificación del cumplimiento de las determinaciones establecidas en este Decreto Foral.

–Descripción de las características formales y constructivas de la edificación referidas a la superficie construida por planta, número de plantas, altura de la edificación y de los elementos singulares, composición, materiales y color de fachadas, cubiertas, cierres y otros.

En el caso de que se pretenda ampliar una instalación ya existente, se justificará el incremento de la nueva superficie conforme al artículo 30.1 de este Decreto Foral.

–Descripción de los elementos de publicidad, si los hubiera y justificación de que no producen una incidencia visual negativa sobre el paisaje o monumentos.

–Fotografías panorámicas de la parcela, de su entorno físico y de las edificaciones existentes en las inmediaciones.

b) Documentación gráfica.

–Plano de situación a escala mínima 1:5.000 de la parcela en relación con el municipio o concejo en el que se encuentra y en el que deberán quedar reflejadas las condiciones que se establecen en el artículo 7, número 1, en sus apartados b y h. Cuando se trate de actividades de producción, que exijan grandes superficies se aportará, además, un plano a escala 1:10.000 que concrete la situación de la parcela en relación a los supuestos establecidos en el artículo 6, apartado d), de este Decreto Foral.

–Plano topográfico a escala adecuada y como mínimo 1:500, en el que se recoja el estado actual de la parcela y de su entorno próximo, con referencias precisas a los elementos naturales existentes, a las edificaciones, infraestructuras y servicios y a cualquier otro elemento de interés urbanístico.

–Plano de emplazamiento de las obras, servicios e instalaciones existentes y previstas, a escala adecuada y como mínimo a 1:500, en el que se justifique el cumplimiento de las condiciones de emplazamiento a que hace referencia el artículo 7, número 1, en sus apartados c, d, e, f y g.

–Planos a escala adecuada en el que se reflejen los siguientes aspectos:

–Acceso rodado existente y previsto con expresión de los movimientos que sean necesarios efectuar para garantizar una correcta accesibilidad entre la parcela de que se trate y la correspondiente vía pública.

–Servicios de abastecimiento de agua; saneamiento, depuración y vertidos de aguas residuales; tratamiento de residuos sólidos; energía eléctrica y otras energías; alumbrado exterior y otras instalaciones que se incluyan en el expediente.

–Ordenación en planta y secciones de la parcela, reflejando: la ocupación sobre la misma de las instalaciones y edificaciones a llevar a cabo; retranqueos de estas últimas con respecto a linderos y cierres; los movimientos de tierras; los muros y taludes a efectuar; las superficies pavimentadas destinadas a peatones, tráfico rodado, áreas de maniobra y aparcamientos; número de plazas de aparcamiento según el tipo de vehículo; superficies destinadas a jardinería y arbolado, con desglose de las superficies que ocupen tales elementos y superficie destinada a almacenamiento exterior.

En estos planos se señalarán las rasantes proyectadas.

–Planos de plantas, alzados y secciones en los que se reflejen las principales características formales y constructivas de la edificación que se describen en la memoria, así como de los elementos de publicidad. En los correspondientes planos se señalarán las cotas de nivel de cada planta en relación a la cota + 0`00 elegida.

Art. 33. Consultas previas

1. Las personas interesadas podrán solicitar, siempre por escrito, información del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente sobre la posibilidad de implantar un uso o actividad en un terreno clasificado como suelo no urbanizable, presentando su solicitud en el Registro General del Gobierno de Navarra.

2. La solicitud deberá identificar el terreno con referencia a su situación en un término municipal y su emplazamiento dentro del mismo, de manera que no puedan producirse dudas acerca de su situación y de las demás circunstancias de hecho que concurran. Así mismo, se describirán con toda suficiencia los datos referidos al desarrollo de la actividad que se pretenda instalar.

3. El Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente, al contestar la consulta, que en ningún caso será vinculante y que quedará condicionada a las circunstancias fácticas del momento en que se solicite la información, señalará la posibilidad de considerar la actividad como autorizable o prohibida, y, en su caso, las condiciones urbanísticas que habrán de incorporarse al Proyecto.”

EPÍLOGO O RESUMEN CONCLUSIVO

V.1.- El PAOC que conforme a la legalidad vigente (artículo 18 de la Ley 17/2001 de 12 de julio de Comercio de Navarra) constituye o ha de constituir determinación específica de los planes generales municipales de ordenación urbana (artículos 57 y siguientes del Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Navarra), carece por sí mismo, de facultades de clasificación y calificación urbanística del suelo e incluso de una normativa asociada al objeto de su planificación que es la ordenación comercial. Ello hace necesario que el planeamiento general incorpore las previsiones precisas, a modo incluso de condicionantes de la utilización del territorio, para el acomodo espacial de los objetivos del referido plan de atracción y ordenación comercial. Hasta la fecha el planeamiento urbanístico de este ámbito ha omitido, en general, el cumplimiento de esta normativa incorporando el PAOC únicamente los planes de Ituren, Zubieta e Igantzi. Cabe destacar que la estipulación tercera, punto 3.1-d, del convenio interadministrativo de cooperación interlocal firmado para el desarrollo del PAOC entre los 17 municipios implicados, especifica la obligatoriedad y compromiso material de los firmantes de “incorporar, mediando su aprobación, a cada Plan General Municipal, el PAOC de carácter comarcal resultante, o sus determinaciones”.

V.2.- Por otra parte, y en lo que respecta al ámbito territorial objeto del mencionado plan comercial (BAZTAN-BIDASOA-MALERREKA) deben considerarse los instrumentos de ordenación territorial de carácter supramunicipal como son la Estrategia Territorial de Navarra y muy especialmente el Plan de Ordenación Territorial de la Navarra Atlántica aprobada por Decreto Foral 44/2011 de 16 de mayo del Gobierno de Navarra. Entre otras determinaciones, las previsiones referidas a la actividad comercial se limitan en este último, a un único precepto (49) vinculante para el planeamiento urbanístico por el que se propician las políticas de ordenación de establecimientos comerciales, la implantación de grandes establecimientos comerciales se limita a suelos urbanos o urbanizables de carácter residencial; se apuesta por la renovación y regeneración urbana así como por el equilibrio social y urbano entre el centro y la periferia mediante la actividad comercial; se promueve la sostenibilidad de los establecimientos comerciales, y se priorizan los espacios vertebradores de escala suprarregional y/o regional para la implantación de los grandes establecimientos comerciales. No obstante, como veremos más adelante, el Plan de Ordenación Territorial de la Navarra Atlántica (POT 2) incorpora las previsiones de autorización de usos también comerciales en el suelo no urbanizable haciéndose eco de lo establecido en el Decreto Foral 84/1990 que regula la implantación territorial de los polígonos y actividades industriales.

V.3.- No habiéndose creado ni constituido aún la estructura comarcal auspiciada por la Ley 4/2019 de 4 de febrero de Reforma de la Administración Local de Navarra, y atendiendo a las entidades promotoras de este Plan de Atracción y Ordenación Comercial (PAOC) los objetivos y conclusiones debidos al exhaustivo diagnóstico realizado, habrán de recogerse, según lo expuesto, en los planes generales de ordenación urbana que se revisen o en su caso, en las modificaciones puntuales que se promuevan de los mismos, sin perjuicio, del recurso a la figura de la ordenación pormenorizada (planeamiento especial que puede incidir en cualquier clase de suelo resultando, además, muy apto para la revitalización y regeneración urbana, o incluso el planeamiento parcial a través de la modificación de los existentes en sectores concretos siempre que no se enfrente o vulnere la ordenación estructural debida al planeamiento general). Legalmente cabría la promoción también de planes generales conjuntos (de varios municipios) aunque su complejidad parece apuntar a que no se producirán. En todo caso, parámetros de escala comarcal e incluso de espacios y valles de distintas comarcas, precisarán de una visión panorámica también desde esa escala aun cuando los sujetos intervinientes sean los municipios y concejos, cada uno por separado, si bien coordinados en la voluntad que ahora manifiestan con este plan de atracción y ordenación comercial.

V.4.- A nuestro modo de ver, en el plano de este documento de directrices complementario a los demás documentos obrantes en el PAOC, el modo más adecuado desde un punto de vista jurídico, para trasponer o trasladar las propuestas del citado plan comercial, al planeamiento general (en su revisión o nueva elaboración) se sitúa en el campo de la calificación urbanística o establecimiento y previsión de los usos globales y pormenorizados por parte de la ordenación urbanística estructural e incluso de la pormenorizada. Evidentemente, estas directrices no pueden entrar en la asignación y organización de estos usos (incluidos los comerciales) en áreas o sectores específicos pues ello requeriría precisamente de la revisión integral (es parte exclusiva de la nueva elaboración, tramitación y aprobación del mencionado planeamiento). Sin embargo, y pensando en la necesaria normalización u homogeneización de las técnicas urbanísticas a introducir en todos y cada uno de los municipios que componen este espacio territorial de BAZTAN-BIDASOA-MALERREKA, desde estas directrices lanzamos una propuesta integral de “clasificación normalizada de los usos del suelo”, centrada en los suelos clasificados como urbanos y urbanizables, incorporando en la misma su regulación con su categorización y calificación jurídica de los propiciados (1), admisibles (2), a regular por los planes de desarrollo (2*) y prohibidos (3) en función de las zonas de uso global en que pretendan realizarse.

V.5.- De manera complementaria, en el suelo no urbanizable se recogerían las calificaciones previstas en el Plan de Ordenación Territorial de la Navarra Atlántica, incluyendo las sub-categorías correspondientes, lo que podría dar lugar también a un cuadro o matriz práctica, que el planeamiento urbanístico municipal contemplaría y desarrollaría. Observamos, además, en esta clase de suelo no urbanizable (incluyendo los núcleos rurales o de población) que la regulación contenida en el Decreto Foral 84/1990 que regula la implantación territorial de los polígonos y actividades industriales, hace posible la implantación de las actividades comerciales ligadas a las explotaciones agrarias, ganaderas, forestales y primarias en general, por más que les exige autorización previa a la licencia municipal y el cumplimiento de condiciones más o menos estrictas que quizás cabría matizar o interpretar en la revisión del planeamiento general.

V.6.- Con cuanto hemos expuesto, consideramos que efectivamente, resulta posible cumplir con la premisa del PAOC de entrelazar el uso comercial minorista con el residencial de manera que ambos interaccionen y se refuercen mutuamente. Las implantaciones comerciales de mediana y gran superficie sí pueden ser limitadas por el planeamiento siempre con la motivación del diagnóstico del propio PAOC y el régimen de usos resulta adecuado jurídicamente para ello sin perjuicio de su posible consideración también territorial (por áreas urbanas o sectores urbanizables) que se realice en la revisión del planeamiento. La movilidad y sus condicionantes de todo tipo, especialmente los medioambientales constituye efectivamente un elemento esencial en el encaje de los usos comerciales. Y resulta, por lo demás, conveniente e incluso necesario que en la elaboración de los nuevos planes urbanísticos se atienda también a una visión supramunicipal de interés común (todos los municipios son distintos y existen cuatro que ejercen de cabecera), así como a la simultánea apuesta por la revitalización comercial de determinadas calles y espacios centrales en los diversos núcleos urbanos.

En Doneztebe, a 29 de junio de 2022.

Juan Jesús **LANDA MENDIBE**
Abogado del gabinete jurídico **EKAIN**.