

ETXALAR

Plan Municipal de Urbanismo*

*** (actualizado tras modificación pormenorizada de fecha 27/12/2010 – BON 157)**

Indice

Normativa urbanística

Ordenanza de la edificación

Ordenanza de procedimiento urbanístico

Ordenanza general de urbanización

NORMAS URBANISTICAS

Indice

Capítulo I. Disposiciones de carácter general

Sección Primera. Normas de carácter general

Art. 1.-Objeto

Art. 2.-Ambito de aplicación

Art. 3.-Vigencia

Art. 4.-Condiciones de revisión del presente Plan Municipal

Art. 5.-Modificaciones de algunos de los elementos del Plan Municipal

Art. 6.-Obligatoriedad

Art. 7.-Administración actuante

Art. 8.-Documentación

Sección Segunda. Sistemática, desarrollo y régimen jurídico de las determinaciones del Plan.

Art. 9.-Requisitos básicos

Art. 10.-Determinaciones de carácter general y particular

Capítulo II. Régimen urbanístico

Sección Primera. Clasificación del suelo.

Art. 11.-Definición de conceptos

Art. 12.-Régimen de Clasificación del Suelo

Sección Segunda. Calificación del suelo

Art. 13.-Clases de usos

Art. 14.-Asignación de usos globales

Art. 15.-Usos pormenorizados y detallados

Art. 16.-Infraestructuras y dotaciones

Art. 17.-Sistemas Generales

Capítulo III. Régimen de Planeamiento Urbanístico

Art. 18.-Régimen General de Planeamiento

Art. 19.- Instrumentos de Desarrollo.

Art. 20.-Planes Especiales

- Art. 21.- Estudio de Detalle.
- Art. 22.- Planes Parciales.
- Art. 23.-Instrumentos de urbanización y edificación
- Art. 24.-Proyectos de obras ordinarias de urbanización
- Art. 25.-Proyectos de construcción, demolición, reforma de la edificación y similares

Capítulo IV. Régimen del Suelo Urbano

- Art. 26.-Aprobación de los derechos y facultades urbanísticas
- Art. 27.-Derechos y deberes de los propietarios

Capítulo V. Normas para el Suelo Urbano

- Art. 28.-Criterios para la determinación de los suelos urbanos
- Art. 29.-Areas de aplicación
- Art. 30.-Alineaciones
- Art. 31.- Aparcamiento en parcela
- Art. 32.-Usos de sótano, semisótano y plantas bajas
- Art. 33.-Usos en plantas elevadas
- Art. 34.-Usos en desvanes y bajocubiertas
- Art. 35.-Usos en jardines privados y huertas
- Art. 36.-Edificios no residenciales existentes con anterioridad a la aprobación de las Normas
- Art. 37.-Parcelación
- Art. 38.-Edificios fuera de ordenación
- Art. 39.-Tramitación para la Rehabilitación de la edificación
- Art. 40.-Tramitación para derribo y renovación total o parcial de la edificación
- Art. 41.-Tramitación para modificación, ampliación, aumento de altura y cambio de uso de la edificación
- Art. 42.-Catalogo.Edificación y espacios protegidos

Normativa particularizada

- Art. 43.-Area 1 y 2
- Art. 44.-Actuaciones en Areas 1 y 2
- Art. 45.-Area 3
- Art. 46.-Area 4
- Art. 47.-Area 5
- Art. 48.-UE 1
- Art. 49.-UE 2
- Art. 50.-UE 3
- Art. 51.-UE 4
- Art. 52.-UE 5
- Art. 53.-UE 6
- Art. 54.-UE 7
- Art. 55.-Suelo Urbano Dotacional
- Art. 56.-SGI
- Art. 57.-SGP
- Art. 58.-SGC
- Art. 59.-SG1
- Art. 60.-SG2
- Art. 61.-Delimitación de Suelo Urbanizable
- Art. 62.-Calificación del Suelo Urbanizable
- Art. 63.-Coeficientes de Homogeneización
- Art. 64.-Aprovechamiento Tipo y edificabilidad.

Capítulo VI. Régimen del Suelo Urbanizable

- Art. 65.-Sistemas de actuación
- Art. 66.-Plazos para el desarrollo del Suelo Urbanizable
- Art. 67.-Area de reparto 1
- Art. 68.-Sector 1
- Art. 69.-Sector 2

Art. 70.-Area de reparto 2
Art. 71.-Sector 3
Art. 72.-Sector 4
Art. 73.-Sector 5
Art. 74.-Area de reparto 3

Capítulo VII. Régimen Urbanístico del Suelo no Urbanizable.

Capítulo que se tramitará mediante modificación estructurante, aún sin aprobar definitivamente (por tanto, sigue vigente la normativa aprobada en el año 2000).

CAPITULO I Disposiciones de carácter general

SECCION PRIMERA Normas de carácter general

Artículo 1.º Objeto.

El Plan Municipal tiene por objeto establecer el régimen urbanístico de la utilización del suelo, la urbanización y la edificación en el término municipal de Etxalar.

Art. 2.º Ambito de aplicación.

El Plan Municipal será de aplicación, desde su entrada en vigor, en la totalidad de los terrenos del término municipal de Etxalar.

Art. 3.º Vigencia.

1. El presente Plan Municipal entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el BOLETIN OFICIAL de Navarra.

2. Tendrá vigencia indefinida, hasta tanto no se revise y se apruebe definitivamente otro documento urbanístico de igual o superior rango que lo sustituya.

Art. 4.º Condiciones de revisión del presente Plan Municipal.

Se considera motivo para la revisión del Plan Municipal:

- Que la población supere la población prevista.
- Que se hayan ejecutado más del 70% de las viviendas previstas por el presente Plan Municipal
- Que se apruebe un proyecto de ámbito superior al municipal que afecte a Etxalar, relativo a infraestructuras, equipamientos, que afecte sustancialmente a las determinaciones municipales.
- Que se apruebe un documento de ordenación de ámbito supramunicipal en el que se obligase a compatibilizar o modificar algún aspecto sustancial del contenido de el presente Plan Municipal.

Art. 5.º Modificaciones de alguno de los elementos del Plan Municipal.

Con independencia de los casos contemplados en el artículo 154.4 del Reglamento de Planeamiento se procederá a la modificación del presente Plan Municipal en los siguientes casos:

- La aprobación de planeamiento comarcal que afecte a las previsiones del Plan Municipal
- La aprobación de un Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal.
- Las modificaciones de la clasificación urbanística de los terrenos.
- Las modificaciones del régimen urbanístico del suelo previsto para un terreno que superen los cometidos de los Estudios de Detalle, es decir, ajuste de alineaciones y rasantes.

Art. 6.º Obligatoriedad.

Las determinaciones señaladas en el Plan Municipal serán de aplicación obligatoria para el planeamiento, la urbanización y la edificación que se proyecten realizar dentro del ámbito

territorial señalado, y son vinculantes, tanto para los sujetos o entidades privadas como para los organismos de la Administración pública.

Art. 7.º Administración actuante.

La competencia para el desarrollo y ejecución del Plan Municipal corresponde al Ayuntamiento de Etxalar dentro de los límites y con excepción de los casos de subrogación previstos en este documento, así como su interpretación y aplicación serán objeto de resolución motivada del Ayuntamiento previos los informes técnicos y jurídicos pertinentes, además de cualquier otro que la Corporación estime oportuno, sin perjuicio de los recursos que las leyes establezcan contra los acuerdos y resoluciones municipales.

Art. 8.º Documentación.

1. El Plan Municipal está constituido por los siguientes documentos:

- Memoria Informativa y Justificativa.
- Planos Información.
- Planos de Ordenación.
- Normas Urbanísticas.
- Ordenanzas de Edificación, Urbanización y Tramitación.
- Ordenanzas de Actividades Clasificadas.

2. Si bien el contenido normativo del Plan Municipal queda definido por el conjunto de los documentos que las componen, son los Planos de Ordenación recogidos en la relación adjunta, la Normativa Urbanística, las Ordenanzas de Construcción y las Ordenanzas M.I.N.P., los que poseen un carácter específicamente normativo y de regulación de la actividad urbanística, y por tanto ésta se deberá ajustar de forma obligada a sus determinaciones.

El resto de los documentos posee un carácter fundamentalmente explicativo o indicativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquellos los que prevalezcan.

Así mismo, en caso de contradicción en la definición de una determinación urbanística concreta entre planos normativos o diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos ejecutados a una escala más amplia, en los que el nivel de detalle es mayor.

SECCION SEGUNDA Sistemática, desarrollo y régimen jurídico de las determinaciones del Plan.

Art. 9.º Requisitos básicos.

1. El presente Plan Municipal establece los requisitos básicos a partir de los cuales habrán de fijarse las condiciones específicas que deberán ser cumplidas en todas y cada una de las actuaciones urbanísticas ejecutadas al amparo del Plan Municipal

2. Las condiciones o requisitos básicos que definen el marco jurídico en el que se producen las determinaciones del Plan Municipal son de tres tipos:

a) Condiciones referentes a la ordenación urbanística en lo que respecta a la relación entre el territorio y su régimen de ocupación, usos, alturas, clasificación del suelo, sistemas generales, infraestructuras y delimitación de los espacios públicos y privados.

b) Condiciones referentes a la gestión de la ordenación.

c) Condiciones relativas al diseño y calidad de las construcciones y urbanizaciones, sus reglas elementales de idoneidad técnica, así como las condiciones específicas de los usos y actividades.

Art. 10. Determinaciones de carácter general y particular.

Este Plan Municipal sistematiza sus determinaciones en relación de dos ámbitos o niveles de referencia:

- Determinaciones generales.

-Determinaciones particulares.

1. Las determinaciones generales se especifican en las presentes Normas Urbanísticas Generales y en los Planos de Ordenación. Estas determinaciones expresan la estructura general y orgánica del territorio y su ordenación definiendo los usos globales y pormenorizados y su régimen de compatibilidad con los usos de detalle, los sistemas generales de comunicación, espacios libres y equipamiento comunitario. Asimismo, definen la desagregación territorial en relación con la ordenación y ejecución.

2. Las determinaciones de carácter particular se especifican en las Normas Urbanísticas Particulares y los Planos de Ordenación. Establecen el régimen del suelo de las edificaciones de nueva ordenación y un inventario urbanístico con las determinaciones individualizadas para la totalidad de la edificación urbana y diseminada.

CAPITULO II Régimen urbanístico

SECCION PRIMERA Clasificación del suelo

Art. 11. Definición de conceptos.

A efectos de el presente Plan Municipal se entenderá por:

1. Clasificación del Suelo.

La división del territorio municipal en los siguientes tipos de Suelo:

- Suelo Urbano.
- Suelo Urbanizable.
- Suelo Urbanizable ordenado desde el Plan.
- Suelo No Urbanizable.

En ellos se aplicará el régimen jurídico-urbanístico que se define para cada uno de ellos en la Ley Foral 10/94, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y su reglamento D.F.85/95.

2. Calificación del Suelo:

La asignación de usos al territorio atendiendo al destino o uso preferente del suelo, se distinguen los usos globales o característicos que configuran los distintos sistemas generales, áreas y los pormenorizados donde se concretan los usos en las áreas incluidas en Suelo Urbano, Urbanizable y No Urbanizable.

Art. 12. Régimen de Clasificación del Suelo.

De acuerdo con la Ley Foral 10/1994 y la Ley 6/1998 de 13 de Abril en el término municipal de Etxalar, se clasifica el Suelo en los siguientes tipos:

-Suelo Urbano: Es el que queda delimitado como tal en los planos.

-Suelo Urbano Consolidado: Corresponde a los terrenos que cuentan con acceso rodado, abastecimiento de aguas y suministro de energía eléctrica suficientes para servir a las edificaciones o instalaciones que sobre ellos prevé el Plan Municipal.

-Suelo urbano incluido en unidades de ejecución: Corresponde a los terrenos en los que una vez ejecutada la urbanización prevista en el Plan Municipal disponga de acceso rodado, abastecimiento de aguas y suministro de energía eléctrica suficientes en relación con la ordenación prevista por el Plan Municipal.

-Suelo Urbanizable: Es el que queda delimitado como tal en los planos por considerarlos adecuados para su urbanización.

-Suelo Urbanizable ordenado por el Plan: Es el que queda delimitado como tal en los planos.

-Suelo No Urbanizable: Es el que queda delimitado como tal en el plano Ordenación número 1.

Los distintos tipos de Suelo quedan sometidos al régimen urbanístico que para cada uno de ellos se especifica en la Ley Foral 10/1994, de 4 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo y su Reglamento, a las disposiciones de la Ley 6/1998 sobre régimen del suelo y valoraciones o la legislación por la que pueda ser sustituida, y a las condiciones establecidas en este documento.

SECCION SEGUNDA Calificación del suelo

Art. 13. Clases de usos.

A los efectos del presente Plan Municipal y de las que en su desarrollo y modificación se incluyan en Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle, se establecen las siguientes clases de usos:

- a) Por su nivel de asignación: Globales o Característicos, Pormenorizados, Detallados
- b) Por su idoneidad: Previstos, Tolerados, Prohibidos
- c) Por su función: Residencial, Agrícola, Ganadero, Forestal, Industrial, Comercial, Servicios, Dotacional, Sistema general infraestructuras

Art. 14. Asignación de usos globales.

El nivel de asignación de usos globales es el correspondiente a la división territorial.

- a) En Suelo Urbano y Urbanizable.

Residencial colectivo, Residencial unifamiliar o bifamiliar, Dotacional o equipamientos, Industrial, Libre privado, Huertas protegidas

- b) En Suelo No Urbanizable.

Forestal, Palomeras, Mediana productividad, Genérico, Genérico Aduana, Infraestructuras existentes, Infraestructuras previstas, Aguas protegidas, Entorno de población, Entorno de piscinas

Art. 15. Usos pormenorizados y detallados.

Los usos pormenorizados y detallados desarrollan la calificación global o característica establecida por Areas de Reparto y Unidades.

Se establece la siguiente tabla de compatibilidad de usos:

USO GLOBAL	USOS TOLERADOS	USOS PROHIBIDOS
Residencial Colectivo	Garajes en bajos	Industrial
	Talleres en bajos	Ganadero
	Terciario	
	Institucional	
	Equipamiento	
Residencial Unifamiliar	Residencial bifamiliar	Residencial Colectivo
	Talleres en bajos	Industrial
	Terciario	Ganadero
	Institucional	

	Equipamiento	
	Garajes en Bajos	
	Agrícola	
	Residencial rehabilitado (sin nº máximo de viv.)	
Industrial	Terciario	Residencial
	Equipamiento	
	Agrícola	
	Ganadero	

Art. 16. Infraestructuras y dotaciones.

Las infraestructuras y dotaciones se entienden como permitidos en la totalidad del Suelo Urbano, Urbanizable y No Urbanizable en todos los diferentes niveles de asignación, global, pormenorizado y de detalle.

Art. 17. Sistemas Generales.

Son los distintos elementos que definen la estructura general y orgánica del territorio, existentes y proyectados en el presente Plan Municipal cuya finalidad es articular las previsiones del planeamiento en materia de comunicaciones, espacios libres, servicios, y equipamiento comunitario, siendo los siguientes:

Sistema general de comunicaciones.

Sistema general de infraestructuras.

Sistema general de equipamiento comunitario.

Sistema general de espacios libres.

CAPITULO III Régimen de Planeamiento Urbanístico

Art. 18. Régimen General de Planeamiento.

El desarrollo del presente Plan Municipal se ajustará al régimen general de planeamiento establecido por la Ley Foral 10/1994 de Ordenación del Territorio y Urbanismo, la Ley 6/1998 de 13 de Abril

Serán de aplicación las disposiciones particulares y cuadros normativos establecidos en la presente normativa.

Art. 19. Instrumentos de Desarrollo.

La ordenación establecida en el Plan Municipal se desarrollará a través de los siguientes tipos de planes y proyectos:

- a) Estudio de Detalle en suelo urbano.
- b) Plan Parcial en suelo urbanizable.
- c) Proyectos de Urbanización en suelo urbano y urbanizable.
- d) Proyectos de Reparcelación o Compensación.

Art. 20. Planes Especiales.

1. Procederá la redacción de Planes Especiales en los casos previstos en la Ley Foral 10/94.
2. En todo caso, el contenido de los Planes Especiales se ajustará a lo establecido en la legislación vigente y su grado de definición será el adecuado a su naturaleza y finalidad.

Art. 21. Estudios de Detalle.

Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuese preciso para completar o, en su caso, adaptar determinaciones que establecen las Normas para el suelo urbano, y en los Planes Parciales para el suelo urbanizable.

Será objeto de Estudio de Detalle la modificación de alineaciones y fondo edificatorio establecido por el presente Plan en Unidades de Ejecución y Actuaciones en suelo urbano.

Su contenido tendrá por finalidad completar las alineaciones y rasantes y/o ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del presente Plan y las condiciones y documentación establecidas en la L.F.O.T.U 10/94.

Art. 22. Planes Parciales.

Los Planes Parciales tienen por objeto desarrollar mediante la ordenación detallada de una parte de su ámbito territorial el Plan Municipal.

Los Planes Parciales desarrollan para su respectivo sector de ordenación las determinaciones fijadas por la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo establecidas en su artículo 89.

Art. 23. Instrumentos de actuación, urbanización y edificación.

1. Los instrumentos de actuación previstos por la legislación vigente son los proyectos de reparcelación, reparcelación voluntaria, normalización de fincas, compensación y expropiación.

2. Los instrumentos de urbanización y edificación son los proyectos técnicos que tienen por objeto el desarrollo material de las previsiones contenidas en el presente Plan Municipal y en los instrumentos de desarrollo de la ordenación.

Los instrumentos de urbanización y edificación son los siguientes:

- a) Proyectos de Urbanización.
- b) Proyectos de obras ordinarias o de urbanización.
- c) Proyectos de construcción, demolición, reforma de la edificación y similares.

3.-Su contenido y tramitación se ajustará a la legislación vigente y a las Ordenanzas de Edificación, de urbanización y de Tramitación y demás determinaciones contenidas en el presente Plan Municipal

Art. 24. Proyectos de obras ordinarias de urbanización.

Los proyectos de obras de urbanización son proyectos de obras de carácter sectorial cuyo contenido deberá ajustarse a las determinaciones de el presente Plan Municipal y su grado de definición será el adecuado a su naturaleza y finalidad.

Estarán sujetos a las condiciones establecidas en el artículo anterior.

Art. 25. Proyectos de construcción, demolición, reforma de la edificación y similares.

Se incluyen bajo este concepto todos aquellos proyectos de obras que requieren la concesión de la oportuna licencia y no han sido contemplados en los artículos precedentes.

Su contenido y tramitación se ajustarán a la legislación vigente y a las Ordenanzas y demás determinaciones contenidas en el presente Plan Municipal

CAPITULO IV Régimen del Suelo Urbano

Art. 26. Aprobación de los derechos y facultades urbanísticas.

1. Se efectuarán de acuerdo con lo establecido por la Ley Foral 10/1994, de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

2. Los aprovechamientos susceptibles de apropiación por los particulares serán el 90 por 100 del aprovechamiento permitido por el planeamiento, o en su defecto el que legalmente esté establecido.

Art. 27. Derechos y deberes de los propietarios.

1. Los titulares del suelo tienen derecho a la obtención del aprovechamiento urbanístico atribuido por el Plan Municipal en los términos establecidos por el artículo anterior y a su

patrimonialización y mantenimiento en las condiciones previstas, salvo que se proceda a la expropiación o indemnización.

2. Son deberes y cargas urbanísticas las siguientes:

- La cesión del suelo destinado a:
- Sistema viario, (calles, plazas y aparcamientos).
- Sistema de espacios libres de dominio público.
- La urbanización interior de la Unidad de Actuación, comprendiendo:
 - La red viaria.
 - La red de abastecimiento de agua.
 - La red de saneamiento.
 - La red de energía eléctrica.
 - La red de alumbrado público.
 - La red de teléfonos y otros servicios.
- La conexión de las redes con las generales en el exterior de la Unidad de Actuación.
- La conservación del patrimonio arquitectónico.
- La conservación y mantenimiento de la construcción de forma correcta, debiendo quedar acabada y rematada en fachadas, muros, cierres, medianiles, cubiertas ...

CAPITULO V Normas para el Suelo Urbano

Art. 28. Criterios para la determinación de los suelos urbanos.

1. El Plan Municipal de Etxalar clasifica como Suelos Urbanos, aquellos que, reuniendo los requisitos establecidos por la legislación vigente se señalan y graffian en los correspondientes planos de Clasificación. (Ordenación número 2).

Con relación a los clasificados por el planeamiento precedente la presente revisión ha seguido los siguientes criterios:

- Respetar básicamente los suelos clasificados.
- Modificar el planeamiento anterior clasificando como urbanos aquellos que cuentan con los requisitos legales.

2. Se ha establecido la siguiente categorización para los suelos urbanos de Etxalar:

Suelos urbanos consolidados: Areas 1, 2, 3, 4 y 5.
Unidades de ejecución.

Art. 29. Areas de aplicación.

A efectos de planeamiento y de asignación de usos y aprovechamientos, el Suelo Urbano se divide en distintas áreas cuyo régimen urbanístico particular se determina en las presentes Normas, y cuya delimitación viene grafiada en los planos correspondientes.

Art. 30. Alineaciones.

En el Suelo Urbano regirán las alineaciones señaladas en los planos correspondientes. Las alineaciones de fachada de las edificaciones, cuando dan frente a vías o espacios libres públicos, y siempre que así se determinen en los planos de ordenación, serán máximas las señaladas en dichos planos.

Las alineaciones interiores, o fondo edificatorio tienen el carácter de línea máxima que no podrá sobrepasarse por la edificación.

Art. 31. Aparcamientos en la parcela.

Cada vivienda dispondrá en su parcela de una plaza de aparcamiento, de tipo regulado en el decreto de habitabilidad, que no podrá ser transformadas en ningún otro uso posteriormente. Esta medida es de aplicación a todas las viviendas de los edificios en los que se produzca incremento de viviendas.

Cuando se trate de usos dotacionales privados o de servicios, comercios, restaurantes, hoteles, casas rurales o de oficinas, el número de plazas exigido en suelo privado de uso público en la parcela será e de una plaza por cada tres personas que constituyan según la DB-SI, el cálculo de ocupación del edificio. También se permiten otros emplazamientos alternativos acordados con el Ayuntamiento, que cumplan la misma funcionalidad, para lo que se realizará el pago de la plaza al Ayuntamiento.

Art. 32. Usos en sótano, semisótano y plantas bajas.

Los sótanos y semisótanos se destinarán exclusivamente a usos anejos a las viviendas de la misma parcela o de los locales situados en planta baja.

Las plantas bajas se pueden destinar a usos residenciales, comerciales, recreativos o sociales de carácter privado.

Se permiten, según zonas: talleres de artesanía y pequeñas industrias o talleres de servicios que cumplirán las condiciones propias establecidas en las Ordenanzas.

Los usos agropecuarios deberán ser autorizados por el Ayuntamiento y deberán cumplir el Decreto Foral 188/1986, de 24 de julio.

Art. 33. Usos en plantas elevadas.

Las plantas altas se destinarán a vivienda o usos asimilados.

Se podrán admitir usos de hostelería, oficinas y servicios profesionales, comercios tipo peluquería,...

Art. 34. Usos en desvanes y bajocubiertas.

Se permite el uso en bajocubierta de vivienda, siempre que se respete el número de plantas máximo establecido.

Dicha utilización deberá ser objeto de licencia expresa, no permitiéndose modificaciones en obra sin autorización municipal.

En caso contrario, se deberán destinar a trasteros, inseparable su propiedad de las de las viviendas del edificio.

Art. 35. Usos en jardines privados y huertas.

Se permiten los cierres, pérgolas, merenderos, cenadores, aparcamientos cubiertos y edificios auxiliares. Las piscinas y los invernaderos. Se ajustaran a las ordenanzas correspondientes a cada tipo.

Art. 36. Edificios no residenciales existentes con anterioridad a la aprobación de las Normas.

Se consideran incluidos los edificios de planta baja construidos en el interior de las parcelas.

Se consolidan las edificaciones no residenciales existentes en el momento de la aprobación del planeamiento urbanístico, salvo las expresamente declaradas fuera de ordenación.

Podrán ampliarse hasta la superficie máxima permitida en ordenanzas como anexos.

Podrá modificarse su uso, elevarse o ampliarse mediante el procedimiento establecido en esta normativa.

Art. 37. Parcelación.

Las parcelas existentes se podrán parcelar en un número máximo igual al número de edificios máximos fijado por la Normativa para cada parcela, o según lo establecido por la normativa particularizada.

Se permite la agrupación de parcelas para la ampliación de edificios.

Se permite segregaciones de parcelas con destino a uso libre privado (huertas).

No se establece parcela mínima.

Art. 38. Edificios Fuera de Ordenación.

a) Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas, y que resultan disconformes con éste, se han calificado como Fuera de Ordenación, habiendo sido señalados como tales en los planos correspondientes.

No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, estando únicamente permitidas las pequeñas reparaciones que exige la higiene, ornato y conservación del inmueble.

Podrán autorizarse, discrecionalmente, obras parciales y circunstancias de consolidación, cuando no estuviera prevista la demolición del inmueble en el plazo de quince años a contar de la fecha en que se pretende realizarlas.

b) Se declaran fuera de ordenación las terrazas planas existentes en el suelo urbano. Cesaran en su condición al ser cubiertas mediante cubierta inclinada a una, dos, tres o cuatro aguas.

Art. 39. Tramitación para la Rehabilitación de la Edificación.

a) Los edificios incluidos en el Catálogo con el grado de protección 1A y 1B deberán contar con informe favorable de la Institución Príncipe de Viana previo a la concesión de licencia de obras y se ajustarán a las ordenanzas establecidas en el Capítulo XII de Ordenanzas de Construcción de este Plan.

b) Los edificios incluidos en el Catálogo con el grado de protección 2A y 2B, deberán presentar proyecto técnico ajustado a las ordenanzas establecidas en el Capítulo XII de Ordenanzas de Construcción de este Plan.

c) Los edificios no incluidos en el Catálogo, deberán presentar proyecto técnico ajustado a las ordenanzas generales Capítulo XI de Ordenanzas de Construcción de este Plan.

Art. 40. Tramitación para derribo y renovación total o parcial de la edificación.

Para la renovación de la edificación se desarrollará el siguiente trámite:

a) Tramitación de un expediente de derribo de la edificación, que incluya la documentación definitiva de la nueva obra que se pretende hacer y su uso previsto. La documentación incluirá las determinaciones relativas a la totalidad de la parcela.

b) Obtenida la licencia de derribo de la edificación se tramitará el proyecto de obra nueva con las características acordadas en el expediente de derribo relativas a alineaciones y usos.

c) Una vez efectuado el derribo, las obras de nueva planta deberán iniciarse en un plazo no superior a 1 año.

Art. 41. Tramitación para modificación, ampliación, aumento de altura y cambio de uso de la edificación.

Podrá efectuarse obras de modificación, ampliación, aumento de altura y cambio de uso en la edificación consolidada tanto residencial como anexos hasta alcanzar los máximos establecidos en estas Normas (Art. 21 Ordenanzas de construcción).

Previamente a la presentación del proyecto deberá realizarse la siguiente tramitación:

a) Se tramitará la documentación que justifique el uso que se modifica.

b) Se incluirá la tipología interior que se plantea.

c) Se incluirá la tipología exterior que se plantea.

d) Se acompañará de la justificación de la modificación y levantamiento del estado actual del edificio.

Una vez aprobada la citada documentación se tramitará el proyecto de obras correspondiente.

Art. 42. Catálogo. Edificación y espacios protegidos.

a) Edificación protegida.

1. Interpretación.

Para la elaboración del catálogo se ha tomado como base el Inventario del Patrimonio Histórico Artístico de la Institución Príncipe de Viana.

Los edificios incluidos en el catálogo están reseñados en planos Ordenación número 5. En caso de divergencia primará la identificación en planos sobre la referencia catastral escrita en este catálogo.

Se utilizará como catálogo fotográfico de los edificios y por lo tanto como referencia de sus características el libro de Etxalarko Etxeen Izenak de Pello Apezetxea Zubiri y Patxi Salaberri Zaratiegi.

2. Régimen de protección.

Se establecen las siguientes categorías de protección:

Restauración 1A y 1B

Protección ambiental 2A y 2B

Las obras en estos edificios deberán ajustarse al Capítulo XIII de la Ordenanzas de Construcción del Plan Municipal.

Los edificios incluidos en categoría 1A y 1B, previamente a la concesión de licencia de obras deberán contar con informe favorable de la Institución Príncipe de Viana.

3. Escudos en fachadas.

Los escudos en fachadas gozan de protección legal específica según Decreto 571/1963, de 14 de marzo, sobre protección de los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico-artístico. De acuerdo a la disposición adicional segunda de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del patrimonio histórico español se han declarado Bienes de Interés Cultural, y por lo tanto se incluyen en el catálogo como elementos singulares protegidos.

4. Catálogo

CALLE Nº GRADO PROTECCION Nº PARCELA

Antsolokueta 46 2B 78
Antsolokueta 26 2B 74
Antsolokueta 55 2B 66
Antsolokueta 53 2B 65
Antsolokueta 51 2B 64
Antsolokueta 22 2A 73
Antsolokueta 20 2A 72
Antsolokueta 49 2B 63
Antsolokueta 47 2B 62
Antsolokueta 45 2B 61
Antsolokueta 43 2B 60
Antsolokueta 41 2B 59
Antsolokueta 39 2B 58
Antsolokueta 33 2B 56
Antsolokueta 31 2A 52
Antsolokueta 5 2B 50
Antsolokueta 63 2B 67
Andutzeta 27 2B 70
Andutzeta 38 2A 43
Andutzeta 36 2B
Andutzeta 34 2B 38
Andutzeta 32 2B 41
Andutzeta 30 2A 40
Andutzeta 26 2B 31
Andutzeta 25 2B 10
Andutzeta 23 2B 11
Andutzeta 21 2B 12
Andutzeta 22 2B 29
Andutzeta 20 2B 28
Andutzeta 16 2B 26
Andutzeta 14 2B 25
Andutzeta 17 2B 13
Andutzeta 15 2B 1
Andutzeta 10 2B 23
Andutzeta 8 2B 22
Andutzeta 6 2B 36
Andutzeta 4 2B 35
Andutzeta 2 2B 15
Andutzeta 13 2B 2
Andutzeta 11 2A 3
Andutzeta 9 2B 4
Andutzeta 5 2B 6
Andutzeta 3 2B 8
Andutzeta 1 2B 7
Andutzeta 7 2B 5

Inarreta 25 2B 21
Inarreta 19 2B 21
Inarreta 17 2A 23
Inarreta 15 2B 24
Inarreta 10 2B 29
Inarreta 26 2B 2
Inarreta 28 2B 3
Inarreta 34 2B 9
Inarreta 38 2B 10
Inarreta 33 2B 37
Inarreta 35 2B 44
Inarreta 37 2B 40
Inarreta 39 2B 43
Inarreta 41 2B 42
Inarreta 40 2B 17
Inarreta 42 2B 18
Inarreta 44 2B 19
Inarreta 46 2B 11
Inarreta 48 2B 13
Inarreta 50 2A 14
Inarreta 52 2B 15
Inarreta 56 2B 16
Inarreta 18 2B
Inarreta 4 2B 31
Jauregieta 29 2B 17
Jauregieta 31 2B 17
Jauregieta 10 2B 46
Jauregieta 12 2B 45
Jauregieta 14 2B 47
Jauregieta 46 2B 53
Jauregieta 44 2B 54
Jauregieta 42 2B 48
Jauregieta 40 2B 50
Jauregieta 36 2B 55
Jauregieta 4 2A 33
Andutzeta 1 2B 14
Andutzeta 3 2B 13
Andutzeta 7 2B 11
Andutzeta 11 2B 10
Andutzeta 13 2B 9
Andutzeta 15 2B 8
Andutzeta 17 2B 20
Andutzeta 29 2B 1
Andutzeta 27 2B 2
Andutzeta 31 2B 6
Andutzeta 35 2B 5
Andutzeta 37 2B 4
Andutzeta 5 2B 12

b) Espacios protegidos. Huertas protegidas.

1. Interpretación.

Se incluyen como espacios protegidos las huertas situadas en el centro de la Villa de Etxalar, al formar parte fundamental de la estructura urbana.

Los espacios incluidos en el catálogo están reseñados en planos Ordenación número 5. La protección afecta a la superficie grafiada en plano. En caso de divergencia primará la identificación en planos sobre la referencia catastral escrita en este catálogo.

2. Régimen de protección.

Se prohíben cualquier tipo de construcción excepto los cierres perimetrales.

3. Catálogo de espacios protegidos

CALLE NUMERO N.º PARCELA

Andutzeta 19 9. Parcial
Iñarreta 19 22. parcial
Iñarreta 17 23. parcial
Iñarreta 15 24. parcial
Iñarreta 25 16. parcial
Jauregieta 31.B 20
Jauregieta 31.A 19
Jauregieta 31 17. parcial
Iñarreta 33 37. parcial
Iñarreta 35 44. parcial
Iñarreta 37 40. parcial
Iñarreta 39 43. parcial
Iñarreta 41.A 42
Iñarreta 31.C 39
Iñarreta 31.D 38

NORMATIVA PARTICULARIZADA

Art. 43. Areas 1 y 2

Superficie aproximada:

Parcelas: Corresponde a la delimitación de planos incluyendo el Casco de la Villa de Etxalar y el Barrio de Ansolokueta.

Clasificación: Suelo Urbano Consolidado.

Uso característico: Residencial

Determinaciones del planeamiento:

* Se permite nueva edificación regulada en el artículo 44.

* Es de aplicación la normativa de la edificación y espacios protegidos.

* Se permite la rehabilitación, modificación, ampliación y cambio de usos de la edificación existente.

Condiciones de la edificación:

* Tipología: Residencial.

* N.º máximo de plantas: B+2+b-c (11 m. de alero)

* N.º máximo viviendas/edificio: Las que fije el expediente previo al proyecto.

* Alineaciones: Las fijadas por el expediente previo al proyecto.

Art. 44. Actuaciones en Areas 1 y 2

PARCELA: 24. Iñarreta 11 y 13. Superficie: 762 m2.

Nº máximo de edificios 2

Nº máximo de viviendas 4

Nº máximo de plantas B+2+b.c
Superf. máxima por planta 200 m2. const.
Alineaciones Máximas las de planos
Tipología Vivienda unifamiliar o bifamiliar
Otras determinaciones Deberá preverse en el interior de la parcela igual número de plazas de aparcamiento que de viviendas.

PARCELA: 2. Iñarreta 24. Superficie: 681 m2.

Nº máximo de edificios 1
Nº máximo de viviendas 2
Nº máximo de plantas B+2+b.c
Superf. máxima por planta 200 m2. const.
Alineaciones Máximas las de planos. 6 m. de distancia mínima a edificio existente
Tipología Vivienda unifamiliar o bifamiliar
Otras determinaciones Deberá preverse en el interior de la parcela igual número de plazas de aparcamiento que de viviendas.

PARCELA: 4A. Iñarreta 30. Superficie: 840 m2.

Nº máximo de edificios 1
Nº máximo de viviendas 2
Nº máximo de plantas B+2+b.c
Superf. máxima por planta 200 m2. const.
Alineaciones Máximas las de planos
Tipología Vivienda unifamiliar o bifamiliar
Otras determinaciones
Deberá preverse en el interior de la parcela igual número de plazas de aparcamiento que de viviendas.
Deberá regularizarse el vial cediendo y urbanizando una franja de 1,5 m. por el frente de la parcela incluida en suelo urbano.

PARCELA: 10. Iñarreta 32. Superficie: 520 m2.

Nº máximo de edificios 1
Nº máximo de viviendas 2
Nº máximo de plantas B+2+b.c
Superf. máxima por planta 200 m2. const.
Alineaciones Máximas las de planos. 6m. de distancia mínima a edificio existente.
Tipología Vivienda unifamiliar o bifamiliar
Otras determinaciones Deberá preverse en el interior de la parcela igual número de plazas de aparcamiento que de viviendas.

PARCELA: 9. Iñarreta 36. Superficie: 430 m2.

Nº máximo de edificios 1
Nº máximo de viviendas 2
Nº máximo de plantas 2
Superf. máxima por planta 200 m2. const.
Alineaciones Máximas las de planos. 6m. de distancia mínima a edificio existente.
Tipología Vivienda unifamiliar o bifamiliar
Otras determinaciones Deberá preverse en el interior de la parcela igual número de plazas de aparcamiento que de viviendas.

PARCELA: 15. Iñarreta 54. Superficie: 992 m2.

Nº máximo de edificios 1

Nº máximo de viviendas 2
Nº máximo de plantas B+2+b.c
Superf. máxima por planta 200 m2. const.
Alineaciones Máximas las de planos. 6m. de distancia mínima a edificio existente.
Tipología Vivienda unifamiliar o bifamiliar
Otras determinaciones Deberá preverse en el interior de la parcela igual número de plazas de aparcamiento que de viviendas.

PARCELA: 16. Iñarreta 58 y 60. Superficie: 1.736 m2.

Nº máximo de edificios 2
Nº máximo de viviendas 4
Nº máximo de plantas B+2+b.c
Superf. máxima por planta 200 m2. const.
Alineaciones Máximas las de planos. 3m. de distancia mínima a edificio existente.6 m. de distancia mínima entre edificios.
Tipología Vivienda unifamiliar o bifamiliar
Otras determinaciones. Deberá preverse en el interior de la parcela igual número de plazas de aparcamiento que de viviendas.

PARCELA: 151 A. Iñarreta 56. Superficie: 396 m2.

Nº máximo de edificios 1
Nº máximo de viviendas 2
Nº máximo de plantas B+2+b.c
Superf. máxima por planta 200 m2. const.
Alineaciones. Máximas las de planos.
Tipología. Vivienda unifamiliar o bifamiliar
Otras determinaciones. Deberá preverse en el interior de la parcela igual número de plazas de aparcamiento que de viviendas.

PARCELA: 54. Jauregieta 38. Superficie: 803 m2.

Nº máximo de edificios 1
Nº máximo de viviendas 2
Nº máximo de plantas B+2+b.c
Superf. máxima por planta 200 m2. const.
Alineaciones. Máximas las de planos. 6m. de distancia mínima a edificio existente.
Tipología. Vivienda unifamiliar o bifamiliar
Otras determinaciones. Deberá preverse en el interior de la parcela igual número de plazas de aparcamiento que de viviendas.
Deberá regularizarse el vial cediendo y urbanizando una franja de 1,5 m. por el frente de la parcela.

PARCELA: 55. Jauregieta 34. Superficie: 1.391 m2.

Nº máximo de edificios 1

Nº máximo de viviendas 2
Nº máximo de plantas B+2+b.c
Superf. máxima por planta 200 m2. const.
Alineaciones Máximas las de planos. 6m. de distancia mínima a edificio existente.
Tipología Vivienda unifamiliar o bifamiliar
Otras determinaciones Deberá preverse en el interior de la parcela igual número de plazas de aparcamiento que de viviendas.
Deberá regularizarse el vial cediendo y urbanizando una franja de 1,5 m. por el frente de la parcela.

PARCELA: 58. Jauregieta 28. Superficie: 539 m2.

Nº máximo de edificios 1

Nº máximo de viviendas 2

Nº máximo de plantas B+1. (7,5 m)

Superf. máxima por planta 130 m2. const.

Alineaciones Máximas las de planos

Tipología Vivienda unifamiliar o bifamiliar

Otras determinaciones Deberá preverse en el interior de la parcela igual número de plazas de aparcamiento que de viviendas.

Vial de acceso privado junto con parcela 212.

Se prohíben cierres sobre el muro de la carretera a Zugarramurdi.

Se podrán permitir accesos desde la carretera a Zugarramurdi únicamente peatonales mediante escaleras que no invadan el vial público, enfrentadas a la edificación y resueltas en piedra.

El proyecto de edificación incluirá el proyecto del vial privado.

PARCELA: 212. Jauregieta 24 y 26. Superficie: 1.953 m2.

Nº máximo de edificios 1

Nº máximo de viviendas 2

Nº máximo de plantas B+1. (7,5 m)

Superf. máxima por planta 130 m2. const.

Alineaciones Máximas las de planos

Tipología Vivienda unifamiliar o bifamiliar

Otras determinaciones

Deberá preverse en el interior de la parcela igual número de plazas de aparcamiento que de viviendas.

Vial de acceso privado junto con parcela 58

Se prohíben cierres sobre el muro de la carretera a Zugarramurdi.

Se podrán permitir accesos desde la carretera a Zugarramurdi únicamente peatonales mediante escaleras que no invadan el vial público, enfrentadas a la edificación y resueltas en piedra.

El proyecto de edificación incluirá el proyecto del vial privado.

PARCELA: 4. Jauregieta 37. Superficie: 790 m2.

Nº máximo de edificios 1

Nº máximo de viviendas 2

Nº máximo de plantas B+2+b.c

Superf. máxima por planta 200 m2.. const

Alineaciones Máximas las de planos

Tipología Vivienda unifamiliar o bifamiliar

Otras determinaciones

Deberá preverse en el interior de la parcela igual número de plazas de aparcamiento que de viviendas.

Se declara fuera de ordenación el cobertizo lindante con la carretera a Zugarramurdi, que deberá ajustar su alineación a la planos cuando se solicite licencia para la edificación.

Se prohíben los cierres en la misma línea del vial, debiendo retranquearse 1,5 m, superficie que deberá ser urbanizada por la propiedad.

PARCELA: 18. Iñarreta 27. Superficie: 269 m2.

Nº máximo de edificios 1

Nº máximo de viviendas 2

Nº máximo de plantas B+2+b.c

Superf. máxima por planta 150 m2. const.

Alineaciones Máximas las de planos. 3 m de distancia mínima a edificio existente.

Tipología Vivienda unifamiliar o bifamiliar

Otras determinaciones

Deberá preverse en el interior de la parcela igual número de plazas de aparcamiento que de viviendas.

La franja destinada a aparcamientos se declara Sistema general.

PARCELA: 47. Jauregieta 16. Superficie: 469 m2.

Nº máximo de edificios 1

Nº máximo de viviendas 2

Nº máximo de plantas B+2+b.c

Superf. máxima por planta 200 m2. const.

Alineaciones Máximas las de planos.

Tipología Vivienda unifamiliar o bifamiliar

Otras determinaciones

Deberá preverse en el interior de la parcela igual número de plazas de aparcamiento que de viviendas.

PARCELA: 19. Andutzeta 19. Superficie: 531 m2.

Nº máximo de edificios 1

Nº máximo de viviendas 2

Nº máximo de plantas B+2+b.c

Superf. máxima por planta 200 m2. const.

Alineaciones Máximas las de planos.& m. distancia mínima edificio existente.

Tipología Vivienda unifamiliar o bifamiliar

Otras determinaciones

Deberá preverse en el interior de la parcela igual número de plazas de aparcamiento que de viviendas.

PARCELA: 122. Andutzeta 21 y 23. Superficie: 1.648 m2.

Nº máximo de edificios 2

Nº máximo de viviendas 4

Nº máximo de plantas B+2+b.c

Superf. máxima por planta 200 m2. const.

Alineaciones Máximas las de planos.

Tipología Vivienda unifamiliar o bifamiliar

Otras determinaciones

Deberá preverse en el interior de la parcela igual número de plazas de aparcamiento que de viviendas.

Deberá establecerse el acceso a los edificios desde el vial de forma que no elimine ninguno de los aparcamientos existentes, mediante vial privado.

El proyecto de edificación incluirá el proyecto del vial privado.

PARCELA: 247 A. Andutzeta 32.A. Superficie: 759 m2.

Nº máximo de edificios 1

Nº máximo de viviendas 2

Nº máximo de plantas B+2+b.c

Superf. máxima por planta 200 m2. const.

Alineaciones Máximas las de planos

Tipología Vivienda unifamiliar o bifamiliar

Otras determinaciones

Deberá preverse en el interior de la parcela igual número de plazas de aparcamiento que de viviendas.

PARCELA: 2A. Carretera a Francia 3. Superficie: 1.580 m2.

Nº máximo de edificios 1

Nº máximo de viviendas 2

Nº máximo de plantas SS+B

Superf. máxima por planta 200 m2. const.

Alineaciones Máximas las de planos. Distancia mínima a carretera 18 m.

Tipología Vivienda unifamiliar o bifamiliar

Otras determinaciones

Deberá preverse en el interior de la parcela igual número de plazas de aparcamiento que de viviendas.

La parcela se ve afectada por la reserva de suelo para posible variante de Etxalar.

La edificación se preverá a contraterreno entre las cotas 105 y 107.

PARCELA: 54. Carretera a Francia 23. Superficie: 1.481 m2.

Nº máximo de edificios 1

Nº máximo de viviendas 2

Nº máximo de plantas SS+B

Superf. máxima por planta 200 m2. const.

Alineaciones Máximas las de planos. 6 m. distancia mínima a edificio existente.

Tipología Vivienda unifamiliar o bifamiliar

Otras determinaciones

Deberá preverse en el interior de la parcela igual número de plazas de aparcamiento que de viviendas.

La edificación no podrá sobrepasar la cota 110 del terreno

PARCELA: 75. Ansolokueta 14 y 16. Superficie: 948 m2.

Nº máximo de edificios 2 Nº máximo de viviendas 4

Nº máximo de plantas B+2

Superf. máxima por planta 200 m2. const.

Alineaciones Máximas las de planos. 6m. distancia mínima a edificio existente

Tipología Vivienda unifamiliar o bifamiliar

Otras determinaciones

Deberá preverse en el interior de la parcela igual número de plazas de aparcamiento que de viviendas.

PARCELA: 73. Ansolokueta 24. Superficie: 1.390 m2.

Nº máximo de edificios 1

Nº máximo de viviendas 2

Nº máximo de plantas B+2

Superf. máxima por planta 200 m2. const.

Alineaciones Máximas las de planos. 6m. distancia mínima a edificio existente

Tipología Vivienda unifamiliar o bifamiliar

Otras determinaciones

Deberá preverse en el interior de la parcela igual número de plazas de aparcamiento que de viviendas.

PARCELA: 78. Ansolokueta 46. Superficie: 630 m2.

Nº máximo de edificios 1

Nº máximo de viviendas 2

Nº máximo de plantas B+2+b.c
Superf. máxima por planta 200 m2. const.
Alineaciones
Máximas las de planos. 6 m. de distancia mínima a edificio existente
Tipología Vivienda unifamiliar o bifamiliar
Otras determinaciones
Deberá preverse en el interior de la parcela igual número de plazas de aparcamiento que de viviendas.

PARCELA: 60. Ansolokueta 43. Superficie: 1.111 m2.

Nº máximo de edificios 1
Nº máximo de viviendas 2
Nº máximo de plantas B+2
Superf. máxima por planta 200 m2. const.
Alineaciones Máximas las de planos. 6 m. de distancia mínima a edificio existente
Tipología Vivienda unifamiliar o bifamiliar
Otras determinaciones
Deberá preverse en el interior de la parcela igual número de plazas de aparcamiento que de viviendas.

PARCELA: 66. Ansolokueta 57 y 59. Superficie: 1.085 m.

Nº máximo de edificios 2
Nº máximo de viviendas 4
Nº máximo de plantas B+2
Superf. máxima por planta 200 m2. const.
Alineaciones Máximas las de planos. 6m. distancia mínima a edificio existente
Tipología Vivienda unifamiliar o bifamiliar
Otras determinaciones
Deberá preverse en el interior de la parcela igual número de plazas de aparcamiento que de viviendas.

PARCELA: 68. Ansolokueta 61. Superficie: 886 m2.

Nº máximo de edificios 1
Nº máximo de viviendas 2
Nº máximo de plantas B+2
Superf. máxima por planta 200 m2. const.
Alineaciones Máximas las de planos. 6m. distancia mínima a edificio existente
Tipología Vivienda unifamiliar o bifamiliar
Otras determinaciones
Deberá preverse en el interior de la parcela igual número de plazas de aparcamiento que de viviendas.

PARCELA: 80. Ansolokueta 52. Superficie: 883 m2.

Nº máximo de edificios 1
Nº máximo de viviendas 2
Nº máximo de plantas B+2
Superf. máxima por planta 200 m2. const.
Alineaciones Máximas las de planos. 6m. distancia mínima a edificio existente
Tipología Vivienda unifamiliar o bifamiliar
Otras determinaciones
Deberá preverse en el interior de la parcela igual número de plazas de aparcamiento que de viviendas.

PARCELA: 216. Jauregieta. Superficie: 1.410 m2.

Nº máximo de edificios 1

Nº máximo de viviendas 2

Nº máximo de plantas B+1. (7,5 m)

Superf. máxima por planta 130 m2. const.

Alineaciones Máximas las de planos

Tipología Vivienda unifamiliar o bifamiliar

Otras determinaciones

Deberá preverse en el interior de la parcela igual número de plazas de aparcamiento que de viviendas.

Vial de acceso privado junto con parcela 270

Se prohíben cierres sobre el muro de la carretera a Zugarramurdi.

Previamente a la presentación del proyecto del edificio se tramitará proyecto de obras de urbanización conjunto con la parcela 270.

PARCELA: 212B. Jauregieta. Superficie: 1.520 m2.

Nº máximo de edificios 1

Nº máximo de viviendas 2

Nº máximo de plantas B+1. (7,5 m)

Superf. máxima por planta 130 m2. const.

Alineaciones Máximas las de planos

Tipología Vivienda unifamiliar o bifamiliar

Otras determinaciones

Deberá preverse en el interior de la parcela igual número de plazas de aparcamiento que de viviendas.

Vial de acceso privado junto con parcela 270

Se prohíben cierres sobre el muro de la carretera a Zugarramurdi.

Previamente a la presentación del proyecto del edificio se tramitará proyecto de obras de urbanización conjunto con la parcela 270.

Art. 45. Area 3.

Superficie aproximada: 14.320 m2

Parcelas: Corresponde al ámbito del Proyecto de Urbanización UU3

42-43-44-23-63-64-25-26-27-28-29-30-31-39

Clasificación: Suelo Urbano Consolidado.

Uso característico: Residencial

Determinaciones del planeamiento:

* Se permite la modificación de la edificación existente.

* Se permite la nueva edificación.

* Edificabilidad

* N.º máximo de edificios: los establecidos para cada parcela en plano 0-3

* N.º máximo de viviendas: 2 viviendas por edificio.

Condiciones de la edificación:

* Tipología: Vivienda unifamiliar o bifamiliar.

Se permiten unifamiliares adosadas 2 a 2.

* N.º máximo de plantas: B+2+b-c

* Altura máxima: 11 m. al alero.

* Superficie máxima ocupada: 200 m2

* 1 aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela.

* Alineaciones: Las de planos.

* Todas las fachadas deberán ser distintas.

Condiciones de la urbanización:

- * Se ha construido más del 50 % de la urbanización, según proyecto de 1989.
- * El resto de la urbanización se efectuará de acuerdo con el sistema y determinaciones establecidas para el mencionado proyecto de urbanización de la antigua UU3.

Art. 46. Area 4.

Superficie aproximada: 3.545 m²

Parcelas: Corresponde a los terrenos incluidos en la antigua UU9 donde se ha edificado, desarrollada mediante Proyecto de Urbanización ejecutado parcialmente.

114-276

Clasificación: Suelo Urbano Consolidado.

Uso característico: Residencial unifamiliar.

Determinaciones del planeamiento:

- * Debe cederse y pavimentarse la superficie destinada por el Proyecto de Urbanización a vial. Los costos serán abonados por los propietarios.
- * Podrá ampliarse la edificación hasta 200 m² por planta y B+2+b.c con un máximo de 11 m. de altura.
- * Se establece servidumbre para el paso de canalización de la regata.

Art. 47. Area 5.

Superficie aproximada: 9.498 m²

Parcelas: Corresponde a los terrenos clasificados por el planeamiento precedente como urbano de uso industrial, ampliados para posibilitar la implantación de una nave de 1.696 m² para el traslado de industria en suelo no urbanizable.

Clasificación: Suelo Urbano Consolidado.&1.

(1) La urbanización a completar supone menos del 50% del total. (artículo 8. L.F.O.T.U.)

Uso característico: Industrial.

Determinaciones del planeamiento:

- * Se consolidan las instalaciones y edificios existentes.
- * La construcción existente podrá remodelarse y ampliarse.

Condiciones de la edificación:

- * Tipología: Nave industrial.
- * Altura máxima: 6 m. al alero.
- * Los silos e instalaciones complementarias podrán superar esta altura así como las naves donde se instale puente grúa.
- * Alineaciones: Máximas las de planos.
Superior a 18 m. al borde de la carretera.
- * Fachadas: Todas las fachadas de la edificación deberán tratarse como fachadas principales.
- * Los rótulos publicitarios serán objeto de licencia municipal.

Condiciones de la urbanización:

- * Zona verde perimetral con tratamiento vegetal ajardinado.
- * Cierres de parcela a base de zócalo de hormigón o bloque de hormigón revocado de 60 cm. y malla de color blanco hasta 2,50 m.
- * La continuación de la urbanización grafiada en planos se incluirá como proyecto de obras de urbanización en el proyecto de ejecución de la nave. Deberá continuarse con los criterios del proyecto de urbanización vigente.

Art. 48. UE1

Superficie aproximada: 2.197 m²

Parcelas: P.55
Clasificación: Suelo Urbano
Uso característico: Residencial colectivo VPO

Determinaciones del planeamiento:

- * Las viviendas deberán acojerse al régimen de protección oficial.
- * El baremo de adjudicación deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.
- * N.º máximo de edificios: 2
- * Superficie máxima ocupada en planta por cada edificio: 300 m²
- * Proyecto de Urbanización y Reparcelación.
- * Deberá preverse un aparcamiento por vivienda en suelo público y un aparcamiento por vivienda en el interior de los edificios.
- * La superficie restante de la parcela se tratará como zona verde ajardinada y será cedida al Ayuntamiento.
- * El diseño del plan podrá ser modificado a través de Estudio de Detalle.
- * Sistema de actuación: Compensación.
- * Aprovechamiento patrimonializable: 90% del aprovechamiento urbanístico.
- * Alineaciones: se establece la línea de edificación a 11 m. de la arista exterior de la carretera NA-4400 (línea blanca), reduciendo los 18 m. genéricos establecidos por la L.F. 11/86, en aplicación del Art. 8.3, debido a las condiciones topográficas.

Condiciones de la edificación:

- * Tipología: Vivienda colectiva VPO
- * N.º máximo de plantas: B+2+b.c
- * Altura máxima: 11 m.
- * Alineaciones: Máximas las de planos.
- * Todas las fachadas deberán ser distintas.

Condiciones de la urbanización:

- * El acceso rodado desde la NA-4400 se establecerá en un sólo punto, disponiendo el viario interior por el interior de la parcela, garantizando la ordenación del margen de la carretera NA-4400.
- * Los materiales de la urbanización y el mobiliario urbano serán los utilizados en el municipio. Piedra de Baztan en aceras, muros de mampostería.
- * La zona verde resultante se ajardinará de forma natural evitando mantenimiento. Se colocarán bancos.

Art. 49. UE2

Superficie aproximada: 3.170 m²
Parcelas: 350
Clasificación: Suelo Urbano
Uso característico: Residencial unifamiliar

Determinaciones del planeamiento:

- * Se deberán redactar Estudio de Detalle.
- * Proyecto de Urbanización.
- * N.º máximo de edificios: 3
- * N.º máximo de viviendas: 6
- * El acceso se resolverá por el interior de la parcela y será privado.
- * Se deberá prever igual número de aparcamientos que de viviendas en el interior de la parcela.
- * Sistema de Actuación: Compensación.
- * Aprovechamiento patrimonializable: el 90% del aprovechamiento urbanístico.

Condiciones de la edificación:

- * Tipología: Vivienda unifamiliar o bifamiliar.

- * N.º máximo de plantas: B+1
- * Altura máxima: 7 m. al alero.
- * Alineaciones: Máximas las de planos.
- * Todas las fachadas deberán ser distintas.

Otras determinaciones:

- * Deberá mantenerse el uso del camino al cementerio.
- * No se permiten los cierres sobre dicho muro.
- * Se podrán permitir accesos peatonales mediante escaleras que no invadan el vial público.

Art. 50. UE3

Superficie aproximada: 1.790 m²

Parcelas: 8

Clasificación: Suelo Urbano

Uso característico: Residencial unifamiliar

Determinaciones del planeamiento:

- * Se deberán redactar Estudio de Detalle.
- * Proyecto de Urbanización.
- * N.º máximo de edificios: 2
- * N.º máximo de viviendas: 4
- * El acceso se resolverá por el interior de la parcela y será privado.
- * Se deberá prever igual número de aparcamientos que de viviendas en el interior de la parcela.
- * Sistema de Actuación: Compensación.
- * Aprovechamiento patrimonializable: el 90% del aprovechamiento urbanístico.

Condiciones de la edificación:

- * Tipología: Vivienda unifamiliar o bifamiliar.
- * N.º máximo de plantas: B+1
- * Altura máxima: 7 m. al alero.
- * Alineaciones: Máximas las de planos.
- * Todas las fachadas deberán ser distintas.

Otras determinaciones:

- * Deberá mantenerse el uso del camino al cementerio.
- * No se permiten los cierres sobre dicho muro.
- * Se podrán permitir accesos peatonales mediante escaleras que no invadan el vial público.

Art. 51. UE4

Superficie aproximada: 3.603 m²

Parcelas: 5

Clasificación: Suelo Urbano

Uso característico: Residencial unifamiliar

Determinaciones del planeamiento:

- * Proyecto de Urbanización.
- * N.º máximo de edificios: 4
- * N.º máximo de viviendas: 8
- * Sistema de Actuación: Compensación.
- * Aprovechamiento patrimonializable: el 90% del aprovechamiento urbanístico.
- * Deberá preverse un aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela.
- * Se cederá la urbanización incluyendo la zona de aparcamientos establecida en planos.

Condiciones de la edificación:

- * Tipología: Vivienda unifamiliar o bifamiliar.
- * N.º máximo de plantas: B+2+b.c
- * Superficie máxima en planta: 200 m2
- * Altura máxima: 11 m. al alero.
- * Alineaciones: Máximas las de planos.
- * Todas las fachadas deberán ser distintas.

Condiciones de la urbanización:

- * Se utilizarán los materiales habituales en Etxalar.
- * Acceso público hasta la parcela por dos puntos.
- * Vial interior de cesión: 957 m2
- * Viario e infraestructuras existente: 380 m2
- * Disposición de aparcamientos de cesión: 139 m2. 9 plazas
- * Conexión de infraestructuras a existentes
- * Anchura viario 5+ 1 m. acera = 6 m. Mínimo.

Art. 52. UE5

Superficie aproximada: 3.167 m2

Parcelas: 278, 279, 280

Clasificación: Suelo Urbano

Uso característico: Residencial unifamiliar

Determinaciones del planeamiento:

- * Se efectuará la cesión urbanizada establecida en el Proyecto de Urbanización de la UU9, a la que se añadirá los aparcamientos urbanizados.
- * N.º máximo de edificios: 3
- * N.º máximo de viviendas: 6
- * Sistema de Actuación: Reparcelación parcela 279 y 280, para dos edificios y 4 viviendas
- * Estudio de detalle de la totalidad de la unidad. Podrá presentarse como dos estudios de detalle, (Parcela 278 y parcelas 279 y 280) siempre que el segundo continúe con las determinaciones del primero.
- * Aprovechamiento patrimonializable: el 90% del aprovechamiento urbanístico.
- * Parcela mínima para parcelaciones: 300 m2
- * Deberá preverse un aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela.

Condiciones de la edificación:

- * Tipología: Vivienda unifamiliar o bifamiliar.
- * N.º máximo de plantas: B+2+b.c
- * Superficie máxima en planta: 200 m2
- * Altura máxima: 11 m. al alero.
- * Alineaciones: Máximas las de planos.
- * Todas las fachadas deberán ser distintas.

Condiciones de la urbanización:

- * Las del Proyecto de Urbanización UU9
- * Ampliación del acceso existente de 183 m2
- * Disposición de aparcamientos de cesión y urbanización según planos: 245 m2. 6 plazas mínimo.
- * Conexión de infraestructuras a existentes
- * Anchura viario 5+ 1 m. acera = 6 m. Mínimo.

Art. 53. UE6

Superficie aproximada: 2.299 m2

Parcelas: 77

Clasificación: Suelo Urbano

Uso característico: Residencial unifamiliar

Determinaciones del planeamiento:

- * Proyecto de Urbanización. 21-VII-99
- * Proyecto de Reparcelación. 21-VII-99
- * N.º máximo de edificios: 4
- * N.º máximo de viviendas: 7
- * Superficie máxima construida: 1.034 m²
- * Sistema de Actuación: Compensación.
- * Aprovechamiento patrimonializable: el 90% del aprovechamiento urbanístico, o el que fije la legislación en cada momento.
- * Deberá preverse un aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela.
- * La acera perimetral de calle Ansolokueta será cedida pavimentada por la Unidad.

Condiciones de la edificación:

- * Tipología: Vivienda unifamiliar o bifamiliar.
- * N.º máximo de plantas: B+2+b.c
- * Superficie máxima en planta: 108 m²
- * Altura máxima: 11 m. al alero.
- * Alineaciones: Máximas las de planos.
- * Todas las fachadas deberán ser distintas.

Condiciones de la urbanización:

- * El proyecto de urbanización se desarrollará y construirá en su totalidad previa o simultáneamente a la edificación.
- * Se utilizarán los materiales habituales en Etxalar.
- * La cesión para ampliación de la calle Ansolokueta se efectuará en un plazo de 3 meses desde la aprobación definitiva.
- * Los cierres o paredes que hayan de ser demolidos correrán por cuenta de la propiedad.

Art. 54. UE7

Superficie aproximada: 984 m²

Parcelas: 229

Clasificación: Suelo Urbano

Uso característico: Residencial unifamiliar

Determinaciones del planeamiento:

- * Proyecto de urbanización
- * N.º máximo de edificios: 1
- * N.º máximo de viviendas: 2
- * Sistema de Actuación: Compensación.
- * Aprovechamiento patrimonializable: el 90% del aprovechamiento urbanístico.
- * Deberá preverse un aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela.

Condiciones de la edificación:

- * Tipología: Vivienda unifamiliar o bifamiliar.
- * N.º máximo de plantas: B+2+b.c
- * Superficie máxima en planta: 200 m²
- * Altura máxima: 11 m. al alero.
- * Alineaciones: Máximas las de planos

Condiciones de la urbanización:

- * Las del Proyecto de Urbanización de la UU6.
- * Anchura viario 5+ 1 m. acera = 6 m. Mínimo.

Art. 55. Suelo Urbano Dotacional.

Corresponden a las áreas ocupadas actualmente por equipamientos y dotaciones y a las necesarias para su ampliación.

Art. 56. SGI

Superficie aproximada: 3.616 m²

Parcelas: 3

Clasificación: Suelo Urbano

Uso característico: Dotacional

Determinaciones del planeamiento:

* Actuación directa de la Administración Pública:

* Uso: Centro escolar y usos complementarios.

* La edificación podrá ampliarse y/o renovarse.

Condiciones de la edificación:

* N.º máximo de plantas: Las que necesite cada caso.

* Alineaciones: Las que necesite cada caso.

Art. 57. SGP

Superficie aproximada: 3.887 m²

Parcelas: 103

Clasificación: Suelo Urbano

Uso característico: Dotacional

Determinaciones del planeamiento:

* Actuación directa de la Administración Pública:

* Uso: Piscinas, vestuarios y solarium.

* La edificación podrá ampliarse y/o renovarse.

Condiciones de la edificación:

* N.º máximo de plantas: Las que necesite cada caso.

* Alineaciones: Las que necesite cada caso.

Art. 58. SGC

Superficie aproximada: 1.300 m²

Parcelas: 81

Clasificación: Suelo Urbano

Uso característico: Dotacional

Determinaciones del planeamiento:

* Actuación directa de la Administración Pública:

* Uso: Cementerio.

* La edificación podrá ampliarse y/o renovarse.

Condiciones de la edificación:

* N.º máximo de plantas: Las que necesite cada caso.

* Alineaciones: Las que necesite cada caso.

Art. 59. SG1

Superficie aproximada: 59 m²

Parcelas: Parte 18

Clasificación: Suelo Urbano

Uso característico: Dotacional

Determinaciones del planeamiento:

* Sistema de actuación: Compra o expropiación del terreno.

* Uso: Aparcamiento.

* Proyecto de Urbanización.

Art. 60. SG2

Superficie aproximada: 378,25 m²

Parcelas: Parte 230

Clasificación: Suelo Urbano

Uso característico: Dotacional

Determinaciones del planeamiento:

* Sistema de actuación: Compra o expropiación del terreno.

* Uso: ampliación vial

* Proyecto de Urbanización.

CAPITULO VI Régimen del suelo urbanizable

Art. 61. Delimitación del Suelo Urbanizable.

1. Constituyen el suelo urbanizable los terrenos delimitados en planos que se consideran adecuados para ser urbanizados.

Se establecen dos tipos:

-Suelo urbanizable: Coincidente con el suelo urbanizable establecido en las NN.SS. precedentes que no ha sido desarrollado.

-Suelo urbanizable ordenado desde el Plan: Constituye este suelo los terrenos situados al Oeste de la localidad, con una orografía llana y con servicios urbanísticos en las proximidades, hacia donde se dirige la expansión de la villa de Etxalar.

El Plan Municipal constituye el planeamiento preciso para adquirir el derecho a urbanizar.

2. En el suelo urbanizable se establecen las siguientes determinaciones:

.Sistemas Generales y equipamientos comunitarios.

.Divisiones del territorio en Sectores para su desarrollo en Planes Parciales.

.Areas de Reparto en que se delimita el suelo urbanizable, con fijación de su aprovechamiento tipo.

3. En el suelo urbanizable ordenado desde el Plan se establecen las siguientes determinaciones:

.Areas de Reparto.

.Unidad de Ejecución del correspondiente sector.

.Aprovechamiento urbanístico.

.Normativa.

Art. 62. Calificación del Suelo Urbanizable.

El suelo urbanizable queda calificado en función de sus usos globales, conforme a las determinaciones contenidas en el plano correspondiente.

Art. 63. Coeficientes de homogeneización.

De acuerdo con lo previsto en la Ley Foral 10/94 y su Reglamento D.F 85/95 se fijan los coeficientes de ponderación de los diferentes usos para el cálculo del aprovechamiento tipo.

Area de Reparto 1, 2, 3 y 4:

Unifamiliar/bifamiliar aislado con jardín 1

Art. 64. Aprovechamiento tipo y edificabilidad.

A cada una de las Areas de Reparto se ha vinculado, en su caso, los suelos de los sistemas generales adscritos, diferenciando zonas en función de su uso pormenorizado, estableciendo la edificabilidad de cada zona los coeficientes de ponderación de los diferentes usos y tipologías edificables, como parámetros que determinan el aprovechamiento total homogeneizado como base para el cálculo del aprovechamiento tipo.

El aprovechamiento tipo de cada Area de Reparto se ha calculado de acuerdo con las especificaciones establecidas por la Ley Foral 10/94 y su reglamento D.F.85/95.

El Aprovechamiento homogeneizado resultante para cada Area de Reparto calculado según las especificaciones establecidas en el apartado anterior, no sufrirá alteración por diferencias de medición, cuando esta no difiera en una proporción de +/- 5% (cinco por ciento) de la contemplada en el Plan. En caso de que la diferencia sea superior, el Aprovechamiento homogeneizado se obtendrá por la aplicación de los coeficientes de edificabilidad y de ponderación establecidos a la medición real.

Los Planes Parciales que desarrollen las diferentes Areas de Reparto o Sectores, podrán establecer usos detallados diferentes a los establecidos en el Plan Municipal, debiendo justificar tanto su compatibilidad con los usos pormenorizados como el correspondiente coeficiente de ponderación, en concordancia con la metodología de cálculo del Plan Municipal.

Las determinaciones particulares correspondientes a cada una de las Areas de Reparto que se regulan en el Plan Municipal, aparecen en la normativa pormenorizada del suelo urbanizable programado.

La edificabilidad de los volúmenes cerrados se computa al 100% la de los espacios abiertos cubiertos al menos por uno de sus lados al 50% y la de los descubiertos al 0%.

Art. 65. Sistemas de Actuación.

En el suelo urbanizable, la equidistribución de beneficios y cargas resultantes de la ordenación urbanística se garantizará mediante el Sistema de Compensación.

Art. 66. Plazos para el desarrollo de los suelos urbanizables.

a) Los propietarios de los terrenos clasificados como suelos urbanizables deberán desarrollar el planeamiento de cada Area de Reparto en que estén incluidos en los plazos establecidos por la Ley Foral 10/1994, de forma general.

1.-El plazo máximo para adquirir el derecho a urbanizar será de 4 años contados desde la publicación en el BOLETIN OFICIAL de Navarra del acuerdo de aprobación definitiva del planeamiento.

2.-El plazo máximo para la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico será de 4 años contados a partir de que se hubiese adquirido el derecho a urbanizar en virtud de la publicación en el BOLETIN OFICIAL de Navarra del acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial.

3.-El plazo de solicitud de licencia de edificación será de dos años desde que se hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico.

b) Los propietarios de los terrenos clasificados como suelo urbanizable ordenado desde el Plan Municipal adquieren el derecho a urbanizar con la aprobación del Plan.

1.-El plazo máximo para la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico será de 4 años contados a partir de que se hubiese adquirido el derecho a urbanizar en virtud de la publicación en el BOLETIN OFICIAL de Navarra del acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial.

2.-El plazo de solicitud de licencia de edificación será de dos años desde que se hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico.

Art. 67. Area de Reparto 1.

Superficie: 10.781 m²

Clasificación: Suelo Urbanizable.

Uso Característico: Residencial Unifamiliar.

Determinaciones del Planeamiento:

* Densidad máxima: 28 viv./Ha.

* N.º máximo de viviendas: 32

* Se establecen los sectores S1 y S2 para su desarrollo mediante Proyecto de Urbanización y Proyecto de Compensación.

* Aprovechamiento patrimonializable: 90% del aprovechamiento urbanístico.

Condiciones de la edificación:

* Tipología: Vivienda unifamiliar con jardín.

Vivienda bifamiliar con jardín.

* N.º máximo de plantas: B+2+b.c

* Se permiten sótanos y semisótanos.

* Altura máxima desde rasante: 11 m. al alero.

* Superficie máxima ocupada en planta: 200 m².

* Se permiten porches cuya superficie no computa.

* Cada vivienda deberá contar con una plaza de aparcamiento en garaje o interior de la parcela.

Condiciones de los cierres de parcelas:

* Alineaciones obligatorias: el límite de la acera con parcela.

* Diseño idéntico en todo el área que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento junto con el Proyecto de Urbanización.

Aprovechamiento tipo:

* Edificación residencial unifamiliar con jardín

16 x 4 x 200 x 1 = 12.800 m²

	PARCELA	SUPERFICIE	CESION ZONA VERDE	CESION VIALES
SECTOR 2	259	1.679	291	416

	257	720	-	184
	258	495	93	59
	384	2.367	389+84	267
	TOTAL	5.261	857	926
SECTOR 1	20	664	70	51
	21	692	70	191
	22	1.576	209	355
	379	1.374	155	117
	39	1.192	144	128
	TOTAL	5.498	648	842

Equipamiento: B+2+b.c
Superficie en planta: 180 m2

Art. 68. Sector 1

Superficie aproximada: 5.491 m2
Parcelas: 20-21-379-22-39B
Clasificación: Suelo Urbanizable Ordenado desde el Plan Municipal
Uso característico: Residencial Unifamiliar

Determinaciones del planeamiento:

- * N.º máximo de viviendas: 16
- * N.º máximo de edificios: 8
- * Superficie máxima construida en P.B.: 1.600 m2
- * Superficie de zona verde pública: 10% s/5.491= 549
- * $10 \text{ m}^2 \times \text{viv} = 160$
- * Total=709 m2
- * 1 aparcamiento por cada 50 m2 construidos.

Gestión

.Proyecto de Urbanización.

.Proyecto de Compensación.

* El Proyecto de urbanización contemplará las zonas verdes de uso y dominio público con riego, alumbrado y mobiliario urbano.

* El proyecto de urbanización podrá establecer fases de desarrollo.

Art. 69. Sector 2

Superficie aproximada: 5.240 m2
Parcelas: 259-384-257-258
Clasificación: Suelo Urbanizable Ordenado desde el Plan Municipal
Uso característico: Residencial Unifamiliar

Determinaciones del planeamiento:

- * N.º máximo de viviendas: 16
- * N.º máximo de edificios: 8
- * Superficie máxima construida en P.B.: 1.600 m2
- * Superficie de zona verde pública: 10% s/5.240= 524
- * $10 \text{ m}^2 \times \text{viv} = 160$
- * Total=684 m2
- * 1 aparcamiento por cada 50 m2 construidos.

Gestión

.Proyecto de Urbanización.

.Proyecto de Compensación.

- * El Proyecto de urbanización contemplará las zonas verdes de uso y dominio público con riego, alumbrado y mobiliario urbano.
- * El proyecto de urbanización podrá establecer fases de desarrollo.

Art. 70. Area de Reparto 2.

Superficie: 10.699 m²
 Clasificación: Suelo Urbanizable.
 Uso Característico: Residencial Unifamiliar.

Determinaciones del Planeamiento:

- * Densidad máxima: 16,824 viv./Ha.
- * N.º máximo de viviendas: 18
- * N.º máximo de edificios: 9
- * Se establecen los sectores S3, S4 y S5 para su desarrollo mediante Proyecto de Urbanización y Proyecto de Compensación.
- * Aprovechamiento patrimonializable: 90% del aprovechamiento urbanístico.

Condiciones de la edificación:

- * Tipología: Vivienda unifamiliar con jardín.
- Vivienda bifamiliar con jardín.
- * N.º máximo de plantas: B+2+b.c
- * Se permiten sótanos y semisótanos.
- * Altura máxima desde rasante: 11 m. al alero.
- * Superficie máxima ocupada en planta: 200 m².
- * Se permiten porches cuya superficie no computa.
- * Cada vivienda deberá contar con una plaza de aparcamiento en garaje o interior de la parcela.

Condiciones de los cierres de parcelas:

- * Alineaciones obligatorias: el límite de la acera con parcela.
- * Diseño idéntico en todo el área que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento junto con el Proyecto de Urbanización.

Aprovechamiento tipo:

- * Edificación residencial unifamiliar con jardín
 $9 \times 4 \times 200 \times 1 = 7.200 \text{ m}^2$

PARCELA	SUPERFICIE	CESION ZONA VERDE	CESION VIALES
265	1.521	321	107
264	1.065	212	87
263	2.110	385	134
266	3.779	591	852
260	1.112	-	276

Art. 71. Sector 3

Superficie aproximada: 1.113 m²
 Parcelas: 260
 Clasificación: Suelo Urbanizable Ordenado desde el Plan Municipal
 Uso característico: Residencial Unifamiliar

Determinaciones del planeamiento:

- * N.º máximo de viviendas: 2

- * N.º máximo de edificios: 1
- * Superficie máxima construida en P.B.: 200 m²

Gestión

.Proyecto de Urbanización.

.Proyecto de Normalización de fincas

* El Proyecto de urbanización contemplará las zonas verdes de uso y dominio público con riego, alumbrado y mobiliario urbano.

* El proyecto de urbanización podrá establecer fases de desarrollo.

Art. 72. Sector 4

Superficie aproximada: 5.808 m²

Parcelas: 265-264-263-260

Clasificación: Suelo Urbanizable Ordenado desde el Plan Municipal

Uso característico: Residencial Unifamiliar

Determinaciones del planeamiento:

- * N.º máximo de viviendas: 8
- * N.º máximo de edificios: 4
- * Superficie máxima construida en P.B.: 800 m²
- * Superficie de zona verde pública: 10% s/5.808= 581 m²
- * 10 m²xviv= 80
- * Total=661 m²
- * 1 aparcamiento por cada 50 m² construidos.

Gestión

.Proyecto de Urbanización.

.Proyecto de Compensación.

* El Proyecto de urbanización contemplará las zonas verdes de uso y dominio público con riego, alumbrado y mobiliario urbano.

* El proyecto de urbanización podrá establecer fases de desarrollo.

Art. 73. Sector 5

Superficie aproximada: 3.778 m²

Parcelas: 266

Clasificación: Suelo Urbanizable Ordenado desde el Plan Municipal

Uso característico: Residencial Unifamiliar

Determinaciones del planeamiento:

- * N.º máximo de viviendas: 6
- * N.º máximo de edificios: 3
- * Superficie máxima construida en P.B.: 600 m²
- * Superficie de zona verde pública: 10% s/ 3.778= 378 m²
- * 10 m²xviv= 60
- * Total=438 m²
- * 1 aparcamiento por cada 50 m² construidos.

Gestión

.Proyecto de Urbanización.

.Proyecto de Compensación.

* El Proyecto de urbanización contemplará las zonas verdes de uso y dominio público con riego, alumbrado y mobiliario urbano.

* El proyecto de urbanización podrá establecer fases de desarrollo.

Art. 74. Area de Reparto 3.

Superficie: 17.630 m²

Clasificación: Suelo Urbanizable.

Uso Característico: Residencial Unifamiliar.

Determinaciones del Planeamiento:

* Densidad máxima: 12 viv./Ha.

* N.º máximo de viviendas: 20

* Se establecen los sectores S6, S7, S8, S9 y S10 para su desarrollo mediante Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Compensación.

* Aprovechamiento patrimonializable: 90% del aprovechamiento urbanístico.

Condiciones de la edificación:

* Tipología: Vivienda unifamiliar con jardín.

Vivienda bifamiliar con jardín.

* N.º máximo de plantas: B+2+b.c

* Se permiten sótanos y semisótanos.

* Altura máxima desde rasante: 11 m. al alero.

* Superficie máxima ocupada en planta: 200 m².

* Se permiten porches cuya superficie no computa.

* Cada vivienda deberá contar con una plaza de aparcamiento en garaje o interior de la parcela.

* Alineaciones máximas: a 18 m. de la arista exterior de la carretera NA-4400.

Aprovechamiento tipo:

* Edificación residencial unifamiliar con jardín

20 x 4 x 200 x 1 = 16.000 m²

* El Plan Parcial contendrá las siguientes determinaciones como mínimo:

* Asignación de usos pormenorizados y tipologías edificatorias.

* Señalamiento de reservas de suelo para jardines, zonas deportivas y de recreo, centros culturales y docentes, centros asistenciales y sanitarios.

* División del sector en unidades de ejecución expresando el sistema de actuación.

* Señalamiento de alineaciones y rasantes, red viaria y aparcamientos.

* Características y trazado de las infraestructuras.

* Identificación de itinerarios exentos de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

* Estudio económico financiero y plan de etapas.

* Los módulos mínimos de reserva establecidos para el suelo urbanizable (15 m²/viv., 10% 17.630 = 1.763 m²) para espacio libre de dominio y uso público.

* Los equipamientos para sectores de menos de 250 viviendas se establecen las reservas de suelo correspondiente a usos culturales, docentes y equipamiento polivalente con un módulo conjunto de 10 m²/viv. sin necesidad de distinguir entre ellos.

Se deberá prever una plaza de aparcamiento en suelo público por cada 50 m² de edificación.

ORDENANZA DE EDIFICACION .

CAPITULO I Ambito de aplicación.

Art. 1.º Ambito de aplicación.

Art. 2.º Ambito temporal.

CAPITULO II Alineaciones.

Art. 3.º Alineación actual.

Art. 4.º Alineación oficial.

Art. 5.º Alineación de fachada.

Art. 6.º Retranqueo.

Art. 7.º Alineación interior.

Art. 8.º Profundidad máxima de la edificación.

Art. 9.º Alineaciones y rasantes.

Art. 10. Modificación de alineaciones, rasantes y/o alturas.

Art. 11. Disponibilidad de Normas.

Art. 12. Obligatoriedad de alineaciones y rasantes.

CAPITULO III Alturas de la edificación.

Art. 13. Altura de la edificación y rasante perimetral del edificio.

Art. 14. Planta Baja.

Art. 15. Sótano.

Art. 16. Semisótano.

Art. 17. Planta bajo cubierta.

Art. 18. Plantas del edificio.

Art. 19. Altura de pisos.

Art. 20. Altura máxima de la edificación.

Art. 21. Número máximo de pisos.

CAPITULO IV Condiciones generales de la edificación.

Art. 22. Tipos de viviendas.

1- Vivienda unifamiliar.

2- Vivienda bifamiliar.

3- Vivienda colectiva.

Art. 23. Características volumétricas y estéticas de la edificación.

1- Características estéticas para los edificios dotacionales, productivos, comerciales o de uso públicos,

2- Características volumétricas para el suelo urbanizable.

3- Características estéticas para el suelo urbano y para el suelo no urbanizable.

Art. 24. Características volumétricas de la edificación en Suelo Urbano y no Urbanizable.

Art. 25. Repetición de edificios.

Art. 26. Modelos tipológicos.

Art. 27 Accesos.-

Art. 28. Huecos de puertas y ventanas.

Art. 29. Elementos y volúmenes adheridos a la fachada.

1- Resaltes en fachadas.

2- Tendidos aéreos.

3- Balcones.

4- Marquesinas.

5- Toldos.

- 6- Miradores y cuerpos volados.
- 7- Galerías porches exteriores y terrazas:
- 8- Escaleras exteriores.

- Art. 30. Edificación complementaria.
- Art. 31. Volúmenes, galerías y porches interiores.
- Art. 32. Definición formal de la cubierta.-
 - 1- Forma de la cubierta.-
 - 2- Pendientes.-
 - 3- Aleros.-
 - 4- Elementos de la cubierta.-

- Art. 33. Materiales de fachadas, carpintería exteriores y cubiertas.
 - 1- Tratamiento y materiales de los muros.-
 - 2 - Zócalos.
 - 3- Combinación de materiales.
 - 4- Carpintería exterior.
 - 5- Medianiles.-
 - 6- Materiales de la cubierta.-

- Art. 34. Cierres de finca, Muros de contención, escolleras y taludes.
 - 1- Cierres de parcela.
 - 2- Muros de contención, escolleras y taludes.

CAPITULO V Condiciones de conservación de los edificios.

- Art. 35. Derribos, desmontes y relleno de tierras.
- Art. 36. Obligación de apeo de edificios ruinosos.
- Art. 37. Declaración de ruina y acuerdo de demolición.

CAPITULO VI Ordenanzas de protección.

- Art. 38. Edificios incluidos en la categoría 1. Restauración.
 - 1- Edificios 1A.
 - 2- Edificios 1B.
- Art. 39. Edificios incluidos en la categoría 2.
 - 1- Edificios 2A
 - 2- Edificios 2B
- Art. 40. Edificios sin valor ambiental.
- Art. 41. Documentación exigida para la solicitud de licencias de obra.
- Art. 42. Dictamen del Ayuntamiento.

ORDENANZA DE EDIFICACION .

CAPITULO I Ambito de aplicación.

Artículo 1.º Ambito de aplicación.

Las presentes Ordenanzas de Edificación son de aplicación obligatoria desde su entrada en vigor de todo el término municipal de Etxalar.

Art. 2.º Ambito temporal.

Estas Ordenanzas entrarán en vigor el mismo día que lo haga el Plan Municipal de Etxalar. Estas Ordenanzas sustituyen todas y cada una de las determinaciones de las vigentes Ordenanzas del Plan Municipal.

CAPITULO II Alineaciones.

Art. 3.º Alineación actual.

Se define como alineación actual de una calle, plaza o vía, la línea que limita las propiedades particulares situadas a ambos lados de las mismas.

Cuando no hay modificaciones en los trazados de las vías, plazas o calles, esta alineación actual coincide con la alineación oficial que a continuación se define.

Art. 4.º Alineación oficial.

En las calles, plazas o vías existentes que se modifican obedeciendo a planes o proyectos oficialmente aprobados, se define como alineación oficial a la que figura en los planos.

Los terrenos comprendidos entre la alineación de propiedad actual y la alineación oficial se incorporan al sistema general de comunicaciones y espacios libres.

Art. 5.º Alineación de fachada.

En aquellos casos en que la normativa urbanística obliga a retirar las nuevas edificaciones de la alineación oficial, se llama alineación de fachada a la línea en la que deben situarse las fachadas exteriores de los edificios que se construyen.

La alineación de fachada es, en unos casos máxima y en otros obligatoria.

Cuando la alineación de fachada sea curva, las fachadas deberán apoyarse sobre la curva en su punto medio.

La edificación se deberá colocar en la alineación oficial o en otra en el interior de la parcela siempre que no se cierre el espacio situado entre el edificio y la calle en todo el frente del edificio.

Art. 6.º Retranqueo.

La separación entre la alineación oficial y la de fachada, medida según la normal a ambas, se denomina retranqueo.

Art. 7.º Alineación interior.

Se llama alineación interior a la línea señalada en planos oficiales a la que, como máximo aprovechamiento, pueden alcanzar las fachadas interiores de los edificios para formar zonas libres interiores, dentro de las propiedades particulares, determinando, con la alineación oficial exterior, la zona edificable residencial de las parcelas o envolventes máximas, como norma general.

Art. 8.º Profundidad máxima de la edificación.

En los Planos y Normativa correspondiente a cada unidad se determina la profundidad máxima de la edificación, medida perpendicularmente a la alineación de fachada.

Art. 9.º Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes reflejadas en los planos de Ordenación y Normativa urbanística del Plan Municipal, son considerados a todos los efectos como oficiales.

Art. 10. Modificación de alineaciones, rasantes y/o alturas.

En los casos en que se pretendiese modificar las alineaciones y/o alturas oficiales, será preceptivo realizar un Estudio de Detalle, según lo establecido en esta Normativa General.

El Ayuntamiento queda autorizado para hacer variaciones de rasantes en calle cuando la diferencia de altura no exceda de 0,30 m., sin otra indemnización a los propietarios afectados que construir escaleras dentro de la mocheta del umbral de sus puertas, pero no respecto a la modificación de puertas, pavimentos de portal, ni otras construcciones.

Art. 11. Disponibilidad de Normas.

Los planos aprobados para alineaciones y rasantes estarán a disposición de los propietarios a quienes interesen en las oficinas del Ayuntamiento, pudiendo examinarlos, permitiéndose a los facultativos directores de obras en la localidad que tomen personalmente todos los datos que deseen para conocer las líneas definitivas de las fincas.

Art. 12. Obligatoriedad de alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes aprobadas por el Ayuntamiento son obligatorias para todos los propietarios y promotores que tendrán que sujetarse a ellas, a cuyo efecto no se podrá construir ningún edificio sin obtener previamente sobre el terreno las líneas de fachada y las pendientes del suelo que correspondan.

Se deberán replantear las líneas y rasantes sobre el terreno. El Ayuntamiento señalará el día y la hora en que haya de cumplirse dicho trámite.

CAPITULO III Alturas de la edificación.

Art. 13. Altura de la edificación y rasante perimetral del edificio.

Por suelo perimetral al edificio se entiende el previsto en el planeamiento, en su ausencia el suelo original y en su ausencia el que forma el plano alabeado delimitado por las rasantes del espacio público de la manzana, en cualquier caso excluidas las rampas de acceso a sótanos.

La altura máxima de los edificios se medirá desde el alero horizontal de la cubierta, en su encuentro con la fachada, hasta el punto más bajo de cualquiera de los dos casos:

- a- La rasante más baja del suelo perimetral al edificio.
- b- La rasante más baja de la alineación oficial de la parcela cuando la distancia del edificio a dicha alineación no supere los 10 metros.

Art. 14. Planta Baja.

Se considera planta baja aquella que tenga su techo a mayor altura que 1,50 metros sobre el punto más bajo de la rasante perimetral del edificio.

La fachada principal no podrá contener ninguna escalera exterior de acceso ascendente que suponga más de 50 centímetros de cambio de altura.

La altura libre máxima de planta baja será 3 m. El suelo de la planta baja podrá rebajarse un máximo de 0,60 m respecto al punto más bajo de la rasante perimetral del edificio.

Art. 15. Sótano.

Se entiende por sótano la planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos a menos de 0,50 m. sobre la rasante perimetral del edificio.

Se permite la construcción de sótanos con las siguientes condiciones:

1- Altura mínima libre: 2,20 m.

2- Que posean ventilación directa o forzada al exterior. Si la ventilación se hace por tubo de ventilación, la superficie de éste debe permitir inscribir en él un círculo de 0,30 m. de diámetro.

Si es por sistema forzado, deberá serlo de acuerdo a los sistemas aprobados oficialmente.

En cualquier caso, deberá incluirse en el proyecto el estudio detallado de ventilación para su aprobación por el Ayuntamiento.

3- Los sótanos deberán construirse sin salirse de los límites de la propiedad, ni de la alineación de la edificación prevista en el Plan. No podrán recibir luces de la vía pública por aberturas en el pavimento de la calle, sino que deberán estar abiertos en el zócalo de fachada al interior de la finca.

4- Cuando los sótanos se vayan a utilizar como aparcamiento o garaje, deberán ajustarse a las condiciones de uso y construcción establecida para los mismos.

5.- En los casos en los que se realice un vacío sanitario, el acceso deberá tener carácter de servicio (arqueta con escalas fijas incorporadas o similar). No se permitirán accesos a los vacíos sanitarios que pudieran considerarse de uso habitable.

Art. 16. Semisótano.

Se entiende por semisótano aquellas plantas cuyo techo se encuentre en todos sus puntos entre 0,50 y 1,5 m sobre la rasante perimetral del edificio. Los semisótanos están prohibidos.

Art. 17. Planta bajo cubierta.

Se entiende por planta bajo cubierta aquella en que la altura media en el paño vertical entre el forjado de cubierta y el inferior está entre 0,5 m. y 1,5 m. La altura en el centro no será superior a 4 m.

Art. 18. Plantas del edificio.

En la normativa de cada sector se establece el número de plantas máximo de los edificios. El número de plantas se medirá en la fachada que contenga el punto más bajo de la rasante perimetral del edificio.

En ningún caso podrán superar los edificios las siguientes condiciones:

- Planta Baja + 2 plantas + Bajo Cubierta (PB+2+BC)
- Se podrán construir sótanos siempre que sea dentro del perímetro de la edificación permitida en la correspondiente parcela.

No se permiten los semisótanos a pesar de que la permita la normativa del sector o de la unidad.

Art. 19. Altura de pisos.

Todos los pisos destinados a vivienda y locales de trabajo tendrán la altura mínima prevista en las condiciones particulares. En ningún caso la altura será inferior a 2,20 m.

La altura máxima de planta baja será 3,5 m.

Art. 20. Altura máxima de la edificación.

La altura de los edificios de nueva construcción no podrá exceder de los 10,5 metros.

La altura máxima de la edificación complementaria aislada será de 2,50 metros. La edificación complementaria adosada a la edificación principal podrá tener una altura máxima de 6 metros.

La altura mínima en las fachadas orientadas a espacio público de cualquier tipo de edificio será de 4,5 metros, medida en la rasante más baja de la alineación de la edificación hasta el alero horizontal.

Art. 21. Número máximo de pisos.

La edificación principal no podrá superar un número de pisos máximo establecido en la normativa particularizada que en ningún caso sobrepasa B+2 + bajo cubierta. La edificación complementaria nunca podrá superar B+1.

Se prohíbe todo tipo de construcción por encima de la altura, salvo los elementos constructivos y compositivos necesarios y las instalaciones necesarias para el servicio del edificio e instalaciones de energía solar.

CAPITULO IV Condiciones generales de la edificación.

Art. 22. Tipos de viviendas.

1- Vivienda unifamiliar. Se considera vivienda unifamiliar aquella en que en un único edificio hay una sola vivienda.

-Unifamiliar aislada. Se entiende como vivienda unifamiliar aislada la que ocupa la totalidad del edificio.

2- Vivienda bifamiliar.

Se considera vivienda bifamiliar la constituida por dos viviendas con dos accesos, distribuidas horizontalmente o verticalmente en un sólo volumen.

3- Vivienda colectiva.

Se considera edificio de viviendas colectivas cuando en él se dan más de 2 viviendas con un único acceso.

Art. 23. Características volumétricas y estéticas de la edificación.

Características estéticas para los edificios dotacionales, productivos, comerciales o de uso públicos, distinto al de viviendas podrán diseñarse de forma distinta a lo previsto en los puntos siguientes. Los privados de las mismas características y también almacenes, comercios, talleres y fábricas, para adoptar formas distintas a las previstas en esta normativa para los edificios del suelo urbano y no urbanizable deberán ser consultadas, aceptadas por el Ayuntamiento y ser tramitadas mediante un Estudio de Detalle de definición estética.

Características volumétricas para el suelo urbanizable.

Las características estéticas para el suelo urbanizable serán las mismas que las que se establecen para el suelo urbano, salvo que se desarrolle un Estudio de Detalle de definición estética para el conjunto de la unidad, justificado por razones topográficas o de excepcionalidad, definiendo un modelo urbanístico alternativo que mejore lo previsto por el Plan y que siendo del gusto del Ayuntamiento cumpla las siguientes condiciones :

a- No modifique con los cambios de alineaciones la ordenación de los viales públicos aunque respetando las superficies de cesión en zonas verdes, dotaciones y aparcamientos modifique las alineaciones de edificación.

b- La definición estética de las fachadas colindantes con el espacio público alcanzarán la definición de un proyecto de arquitectura.

Características estéticas para el suelo urbano y para el suelo no urbanizable.

En el suelo urbano y en el suelo no urbanizable se aplicarán las condiciones estéticas previstas a continuación:

Art. 24. Características volumétricas de la edificación en Suelo Urbano y no Urbanizable.

Cada edificio estará constituido por un paralelepípedo puro de planta rectangular, es decir, sin retranqueos y sin salientes del que podrá sobresalir sólo el volumen de la cubierta.

Varios edificios pueden constituir un conjunto por parcela compuesto por un edificio principal y un máximo de dos edificios complementarios, adosados o aislados al principal. Todos los edificios se compondrán de paralelepípedos de planta rectangular.

Dicha composición volumétrica exterior cumplirá las siguientes características:

- a- Para que un edificio principal pueda disponer de edificios complementarios tendrá un volumen mínimo de 600 m³.
- b- Los edificios complementarios serán exclusivamente de planta cuadrada, rectangular. Superficie máxima = 60 m².
- c- La edificación complementaria estará constituida por porches o por cuerpos de una planta rematados con una cubierta inclinada o con galerías elevadas.
- d- Los edificios complementarios no se podrán adosar al principal por su fachada principal.
- e- El adosamiento de los edificios se realizará mediante muros y no montando un volumen sobre otro.
- f- Cada edificio ha de ser independiente de los demás desde la cubierta hasta su encuentro con el terreno, esto quiere decir que no podrán existir huecos de ventanas, puertas, porches, solanas, galerías, miradores ni ningún otro elemento común a dos paralelepípedos, ni se podrán juntar ni unir compositivamente los elementos de un volumen a los del colindante.
- g- La separación de los volúmenes de una misma parcela debe ser muy clara de modo tal que los planos de las fachadas y cubiertas de los diferentes volúmenes se diferencien con claridad. En muros esta diferenciación puede ser mediante una bajante de pluviales pero en cubierta la diferencia será mediante un cambio en el plano de la misma.
- h- Los edificios complementarios no podrán unirse entre sí manteniéndose adosados ambos al edificio principal.

Art. 25. Repetición de edificios.

En el conjunto de los edificios de varias parcelas se evitará la repeticiones monótonas de sus fachadas. Se entiende por repetición monótona aquella en la que existan fachadas o parte de fachadas que se repiten indefinidamente.

Se permiten:

- a- Repeticiones alternas de cuatro modelos.
- b- Repeticiones de un mismo modelo con hitos de otro tipo como torres,

Por fachadas distintas se entienden las que se diferencian al menos en uno de los siguientes aspectos:

- Forma general de la fachada procedente de una composición distinta, es decir, modelos distintos.

- Cuando las fachadas correspondan al mismo modelo estas se diferenciarán por la presencia de elementos nuevos como balcón, mirador, porche, solana, galería, etc.

No se considerarán fachadas distintas aquellas que se basen en la misma composición a la cual se le ha invertido el orden de sus volúmenes o elementos, de izquierda a derecha, o de arriba a abajo. No se admite que cambie solo el color.

Art. 26. Modelos tipológicos.

A continuación se adjuntan los modelos volumétricos tradicionales de Etxalar a las que se verán obligadas las obras de rehabilitación y de nueva planta.

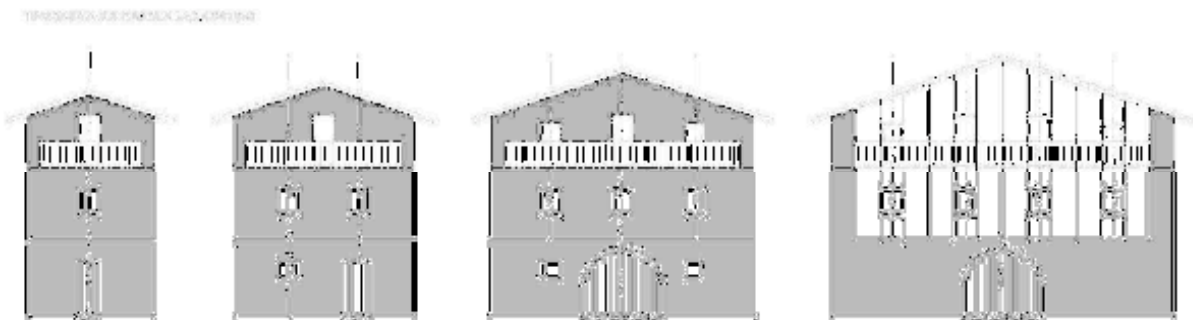
Estos modelos volumétricos tradicionales como son los casos A,B,C,D,E y F se ven representados por sus fachadas principales que se orientan al espacio público salvo cuando la rasante de la calle es superior a la de la parcela, en cuyo caso la fachada principal se coloca de forma perpendicular a la calle.

También cuando la rasante de la calle se sitúa a una rasante superior al de la parcela se podrá aplicar los modelos F y G como fachadas orientadas al espacio público permitiéndose en estos casos la construcción de una planta bajo rasante de calle a nivel con la parcela.

Modelo A

Los edificios de este modelo, cuya fachada principal se representa, cumplirán las siguientes condiciones:

- a- La composición de la fachada será simétrica.
- b- Será obligatorio descomponer el pentágono que forma la fachada en un triángulo y un rectángulo diferenciándolo el triángulo con la diferenciación de materiales o con

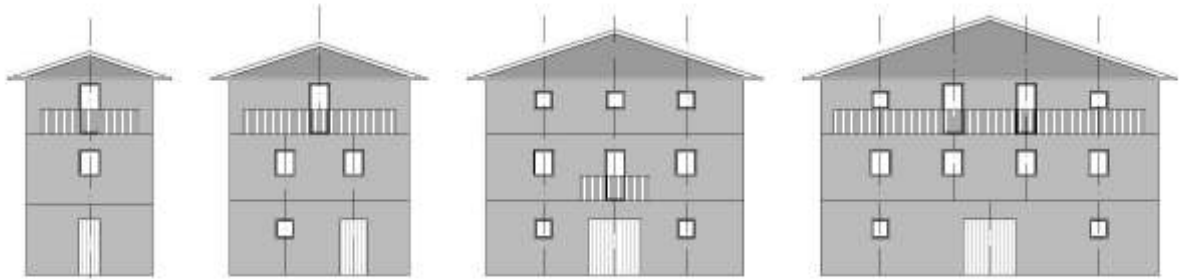


las carpinterías o con un balcón.

- c- Estos edificios estarán constituidos por un único volumen de planta rectangular.
- d- La cubierta será a dos aguas con la cumbrera perpendicular a la fachada principal
- e- Este modelo estará compuesta de dos plantas y bajo cubierta.
- f- La altura máxima será de 7.50 m.
- g- La altura libre de la planta bajo cubierta en el interior de los muros laterales será mayor que 1,50 m y menor que 2,20 m.
- h- La anchura del edificio será mayor que 5 m y menor que 15 m.
- i- La fachada principal constará de un número máximo de 4 crujías.
- j- En la planta primera se permiten balcones si existe en la planta bajo cubierta un balcón corrido, o ese balcón cuenta con un tejado propio de alero horizontal.

Modelo B

TIPOLOGIA B 3 PLANTAS X 1,2,3,4 CRUJÍAS



Los edificios de este modelo, cuya fachada principal se representa, cumplirán las siguientes condiciones:

- a- La composición de la fachada será simétrica.
- b- Estos edificios estarán constituidos por un único volumen de planta rectangular.
- c- La cubierta será a cuatro aguas, solo podrán ser a dos aguas con la cumbrera paralela a la fachada principal.
- d- El edificio será de tres plantas completas o de dos plantas, planta bajo cubierta y semisótano o dos plantas elevadas y planta bajo cubierta.
- e- La altura del edificio será inferior a 8,5 m en el primer y segundo caso, y 7,5 m en el tercero.
- f- La altura libre de la planta bajo cubierta en el interior del muro de la fachada principal será mayor que 1,20 m y menor que 2,50 m.
- g- La anchura del edificio será mayor que 5 m y menor que 24 m.
- h- La fachada principal constará de un número máximo de 8 crujiás. Cada crujiá será mayor de 3 metros.
- i- En la planta primera se permiten balcones si existe en la planta bajo cubierta un balcón corrido, o ese balcón cuenta con un tejado propio de alero horizontal.

Modelo C

TIPOLOGIA C 2 PLANTAS X 1,2,3,4 CRUJÍAS



Los edificios de este modelo cumplirán las siguientes condiciones:

- a- La composición de la fachada será simétrica.
- b- Este modelo solo se podrá realizar en tres y cuatro crujiás.
- c- Estos edificios estarán constituidos por un único volumen de planta rectangular.
- d- La cubierta será a dos aguas con la cumbrera perpendicular a la fachada principal.
- e- El edificio estará compuesto de dos plantas completas y de planta bajo cubierta de altura libre inferior a 1 m en el interior del muro lateral.
- f- La altura máxima del edificio será de 6 m. (en el alero horizontal)

- g-** El edificio en la fachada principal y en la posterior tendrá de dos a cuatro crujías.
- h-** La anchura de la fachada será mayor que 6 m y menor que 15 m .
- i-** Se permiten balcones en el cuerpo central.

Modelo D

TIPOLOGIA D 1 PLANTA X 3 CRUJIAS

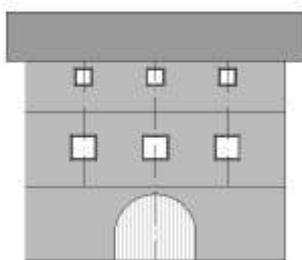


Los edificios de este modelo cumplirán las siguientes condiciones:

- a-** La composición de la fachada será simétrica.
- b-** Será obligatorio descomponer el pentágono que forma la fachada en un triángulo y un rectángulo diferenciándolo el triángulo con la diferenciación de materiales, carpinterías o un balcón.
- c-** Estos edificios estarán constituidos por un único volumen de planta rectangular.
- d-** La cubierta será a dos aguas con la cumbrera perpendicular a la fachada principal.
- e-** El edificio estará compuesto de una planta completa y de planta bajo cubierta.
- f-** La altura del edificio será inferior a 4,50 m.
- g-** La anchura de la fachada será mayor que 12 m y menor que 18 m.
- h-** La fachada principal constará de 3 ó 4 crujías. Cada crujía será mayor de 3 metros.
- i-** Se permite balcón en el cuerpo central.

Modelo E

TIPOLOGIA E 3,5 X 3 CRUJIAS

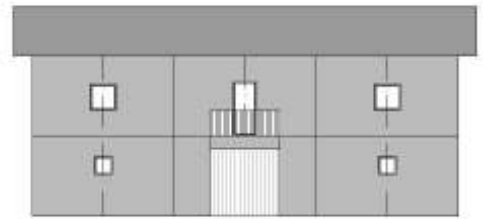
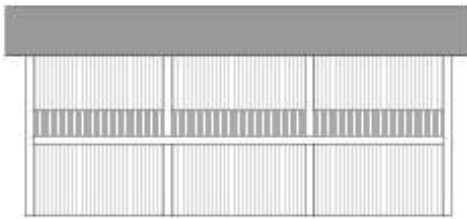
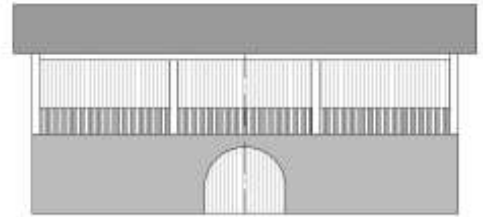
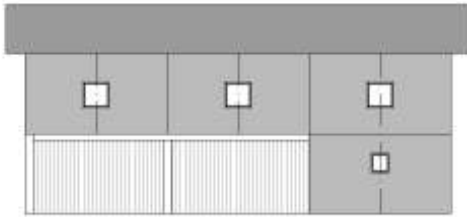


Los edificios de este modelo cumplirán las siguientes condiciones:

- a-** La composición de la fachada será simétrica.
- b-** Estos edificios estarán constituidos por un único volumen de planta rectangular.
- c-** La cubierta será a dos aguas con la cumbrera paralela a la fachada principal.
- d-** El edificio estará compuesto de dos plantas completas y otra bajo cubierta.
- e-** La altura máxima del edificio será de 7,50 m.
- f-** La anchura de la fachada será superior a 8.5 m e inferior a 25 m.
- g-** La fachada principal constará de 3 hasta 6 crujías. Cada crujía será mayor de 3 metros.
- h-** En la planta primera se permiten balcones si existe en la planta bajo cubierta un balcón corrido, o ese balcón cuenta con un tejado propio de alero horizontal.

Modelo F

TIPOLOGIA F 2 PLANTAS X 3 CRUJÍAS



Los edificios de este modelo cumplirán las siguientes condiciones:

- a- Estos edificios estarán constituidos por un único volumen de planta rectangular.
- b- La cubierta será a dos aguas con la cumbrera paralela a la fachada principal.
- c- El edificio estará compuesto de dos plantas completas.
- d- La altura máxima del edificio será de 6,00 m.
- e- La anchura de la fachada será superior a 9m e inferior a 15 m.
- f- La fachada principal constará de 3 ó 4 crujías. Cada crujía será mayor de 3 metros.

Modelo G

TIPOLOGIA G 1 PLANTA X 4 CRUJÍAS



Los edificios de este modelo cumplirán las siguientes condiciones:

- a- Estos edificios estarán constituidos por un único volumen de planta rectangular.
- b- La cubierta será a dos aguas con la cumbrera perpendicular a la fachada de menor anchura.
- c- El edificio estará compuesto de una planta o de una planta y bajo cubierta.
- d- La planta bajo cubierta tendrá una altura libre mínima superior a 1.20 m e inferior a 1,80 m en el caso de existir como planta diferenciada.
- e- La altura máxima de estos edificios será de 4,50 m.
- f- La altura de la cubierta será inferior a la mitad de la altura del edificio.
- g- El lado menor de la planta será inferior a los 7 m, y el mayor a 15
- h- La fachada principal constará de 1, 2, 3 ó 4 crujías. Cada crujía será mayor de 3 metros.

Art. 27 Accesos.-

En las fachadas principales solo se permitirán dos accesos en los siguientes casos:

- Cuando se realicen desde el interior de un mismo porche.
- Cuando se inscriban en una misma pieza de carpintería que tenga toda ella el mismo color describiendo una franja que contraste fuertemente con el color del resto de la fachada.
- Cuando pertenezcan a volúmenes distintos del edificio.

En el resto de las fachadas no se establecen limitaciones compositivas.

Características de los accesos y de los escaparates. Las puertas de acceso **en las fachadas principales** cuando se sitúen en el mismo plano de la fachada podrán ser de una anchura máxima de 2,50 metros y mínima de 1,20 metros, excepto cuando se sitúe en una franja que abarque a más puertas. La altura máxima será de 2,30 metros.

En el resto de las fachadas la anchura de las puertas incluidas las de garaje será libre y la altura no superará los 2,40 metros-. Excepcionalmente y siempre que esté justificado para el uso por maquinaria agropecuaria ésta podrá tener dimensiones superiores, en cuyo caso se deberá dar a estas puertas un tratamiento especial que permita integrarlas adecuadamente en la fachada, como su inclusión en un porche o ser de la altura de un porche inmediato en la misma fachada del edificio. Estos tratamientos se someterán en consulta previa al Ayuntamiento, antes de la presentación del proyecto.

En general todos los huecos tendrán su correspondiente carpintería y acristalamiento

Art. 28. Huecos de puertas y ventanas.

En general no se permiten las fachadas ciegas que no cuenten al menos con una superficie de huecos superior al 1% de la superficie de la fachada.

En la fachada principal.-

- La anchura mínima de la fachada en función al número máximo de ejes verticales de huecos serán de 7 metros para dos ejes, 10 metros para los de tres ejes, 13 metros para los de cuatro, 16 para los de cinco.....
- Los huecos de la fachada se centrarán con los ejes uno por cada planta.
- Los huecos simétricos deberán ser iguales entre sí.
- Los huecos deberán ser aproximadamente equidistantes entre sí y las esquinas de las fachadas.
- En la planta primera la superficie de los huecos no superará el 15 % de la superficie total de la fachada de la planta.
- Se mantendrá constante el nivel de los forjados por planta en el conjunto de la fachada, haciendo que los huecos de cada planta se manifiesten también con un eje horizontal.
- No se permitirán los huecos de escaleras situados a distinta altura que los demás huecos, salvo en el interior de porches o solanas.

En todas las fachadas colindantes con el espacio público.-

- No se permiten los huecos compuestos, tampoco los huecos especiales como excepción en las plantas bajo cubierta, en la parte situada bajo el alero horizontal, pegados al mismo se permitirán los huecos rasgados y forros del mismo material que la carpintería, que alcanzarán a toda la anchura de la fachada con una altura inferior a 70 cm incluido el cabezal.

- En la planta bajo cubierta en la fachada con aleros a dos aguas se permitirán en el triangulo pegando al alero huecos de ventanas o forros del mismo material que la carpintería que ocupen toda la anchura de la fachada.

- Se permitirán en la planta baja escaparates y ventanas hasta el suelo de la misma altura que la puerta del garaje, siempre dentro de un porche interior.

En el resto de las fachadas la composición será libre.

En las fachadas de la edificación complementaria. En las fachadas de la edificación complementaria orientada al mismo espacio público que la fachada principal no se permiten los huecos especiales ni los compuestos.

Características de los huecos de ventanas y de puertas.

Huecos sencillos. Serán los constituidos por una unidad de marco para la apertura del hueco. La proporción de los huecos será mas alto que ancho. La anchura máxima será de 1,20 metros.

Huecos compuestos: los huecos compuestos estarán formados por la suma de huecos sencillos unidos mediante elementos estructurales de madera.

Giros en huecos en planta baja.

Se prohíbe el giro hacia afuera de las puertas y ventanas en la planta baja. Se exceptúan aquellas que, girando hacia afuera, lo hacen dentro de la propiedad sin invadir acera.

Las puertas basculantes se permitirán siempre que se ajusten, estando abiertas, a las condiciones de altura mínima 2,5 m. sobre la rasante de la acera, siendo su saliente máximo igual a la acera menos 0,50 m. y en ningún caso superior a 1,50 m.

Art. 29. Elementos y volúmenes adheridos a la fachada.

Los elementos que sobresalgan de la fachada hacia el espacio público dejarán siempre una altura libre bajo los mismos superior a 2,20 metros. No se permitirá adosar en el plano horizontal varios de estos elementos, sumando sus vuelos perpendicularmente a la fachada del edificio principal.

En la fachada principal.- Se podrán realizar balcones, cuando el modelo elegido lo permita, manteniendo la simetría, cuando la ordenación del modelo elegida sea simétrica.

No se podrán realizar marquesinas, instalar aparatos de aire acondicionado, adosar terrazas, porches, tendederos, cuerpos volados, escaleras exteriores ni galerías exteriores en la fachada principal.

Los balcones corridos que albergan a más de un hueco de ventana balconera se situarán en la planta bajo cubierta. También se podrán situar en la planta primera siempre y cuando exista balcón de análogas características en la planta inmediatamente superior o este

balcón de planta primera esté cubierto por un tejado de teja cerámica con los correspondientes pilaretes que descansen en el suelo del balcón , con o sin tornapuntas.

En el resto de las fachadas distintas de la principal. Se permiten las escaleras exteriores cubiertas y descubiertas

En las fachadas orientadas al espacio público. No se podrán colocar aparatos de aire acondicionado, paneles solares. Se podrán realizar balcones sencillos o corridos, marquesinas, placas solares, terrazas, miradores, porches, cuerpos volados y galerías exteriores.

1- Resaltes en fachadas. Las fachadas de cada volumen constituirán un único plano por cada lado de la planta rectangular, sin resaltes, de las cuales podrán sobresalir los alféizares, bajantes, contraventanas, los balcones, los miradores, los aleros, las marquesinas, las galerías y terrazas exteriores de la forma permitida.

Dentro de una fachada podrá haber cambios de plano de fachada en paralelo siempre que se deriven de algún planteamiento constructivo o estructural tradicional en esta arquitectura rural, que imponga la necesidad de combinar varios materiales.

En estos casos se permitirán pequeños resaltes para diferenciar los cambios de materiales, dentro de los márgenes que permita el muro de mayor grosor. No se admitirán los cambios de plano y composiciones que tengan un sentido exclusivamente decorativo.

También se permite forrar las instalaciones existentes en fachada para mejorar la composición estética de las fachadas.

Los sótanos podrán sobresalir de la alineación de las fachadas siempre que no afecte a las alineaciones de edificación del plan.

2- Tendidos aéreos.- Queda prohibida la instalación de tendidos aéreos y en caso de renovación de edificios incluidos los vaciados será obligatoria la soterramiento de las instalación.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentir los soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad. Los servicios técnicos municipales procurarán evitar molestias y avisarán a los afectados con la mayor antelación que cada caso permita.

3- Balcones. En ningún caso su vuelo superará el del alero.

Los balcones situados en la planta primera elevada tendrán un vuelo inferior a una décima parte de la anchura de la calle, medida entre balcones existentes y fachada enfrentada, cuando esta sea superior a 5 metros. En las calles de menos de 5 metros, los balcones no superarán el vuelo máximo de 15 cm, salvo los balcones existentes que no podrán aumentar su vuelo. Si no existen en ambos lados se aplicará al primer balcón que se solicite.

La forma de la planta será regular, quedando prohibidos los de planta irregular.

La anchura del balcón individual no superará en 2,5 veces la anchura de la puerta de la que sirve de acceso, la cual estará situada en el centro del balcón. Si estas medidas lo permiten se podrán generar balcones corridos cuando exista una sucesión de puertas balconeras.

Se consideran balcones corridos aquellos que abarcan toda la anchura de la fachada en el edificio principal, hasta dejar 50cms a los extremos de las fachadas.

Las losas de los balcones tendrán un canto que no superará los 10 centímetros de espesor y su forma será rectangular.

No se permitirán balcones con antepechos de obra de ningún tipo. Los antepechos serán de barrotes de hierro o de barrotes de madera.

4- Marquesinas.- Las marquesinas carecerán de apoyos en el suelo o en la fachada que dificulten el paso por debajo de la altura libre permitida. Las marquesinas cumplirán las mismas condiciones que las losas de los balcones y se cubrirán con teja cerámica plana u otro material ligero con pendiente a una sola agua perpendicular a la fachada..

5- Toldos. Se entiende por toldos los elementos horizontal, vertical o inclinado compuestos por un material de protección de lona o similar montado sobre una armadura ligera que permita su enrollamiento o plegamiento.

Los toldos de establecimientos no podrán salir más de lo que corresponda a la acera menos 0,20 m. del bordillo, respetando el arbolado y las farolas existentes y su altura en la parte más baja, incluidos los colgantes de tela, será como mínimo de 2,20 m.

No se conceptuarán como toldos los elementos de protección a base de materiales rígidos, aún cuando su estructura sea desmontable, que no podrán instalarse en las fachadas exteriores.

6- Miradores y cuerpos volados.- Por mirador se entiende un volumen formado por una losa para el suelo, un techo y cierres verticales de carpintería que se adosa a la fachada del paralelepípedo del edificio, creándose de este modo un doble cierre al exterior.

Por cuerpo sobresaliente se entiende el volumen de una habitación o de un conjunto de ellas que sobresale de la fachada de un edificio, volando hacia el exterior. Los cuerpos sobresalientes solo se permiten cuando su aspecto exterior sea igual al de los miradores, es decir, todo el cierre exterior sea de carpintería, y en toda la altura de la planta.

Los miradores y cuerpos sobresalientes tendrán un vuelo máximo igual al de los balcones. La planta de la parte sobresaliente podrá ser rectangular.

La carpintería y forros verticales de los miradores como de los cuerpos volados serán exclusivamente de madera

7- Galerías porches exteriores y terrazas:

- Los porches y galerías exteriores al edificio podrán ser abiertos o cerrados y tendrán una anchura que será superior a 2 metros. El fondo mínimo de las galerías y porches exteriores será de 2 metros.

- Las galerías exteriores y terrazas se situarán a la altura de la primera planta elevada del edificio deberán apoyarse sobre un porche, galería o cuerpo cerrado de obra.

- Las terrazas tendrán una barandilla de la misma forma y materiales que los balcones.y estarán cubiertas formando galerías abiertas por los lados.

Las estructuras y los cierres verticales de las galerías y de los porches, serán de los materiales permitidos para las carpinterías.

8- Escaleras exteriores.-

- Cuando la escalera esté situada perpendicularmente a la fachada, esta será de un tramo y tanto la escalera como la puerta de acceso deben estar alineadas en un mismo eje.
- En fachadas no vistas desde la vía pública, las escaleras podrán acceder hasta la última planta.
- Las escaleras exteriores no podrán ocupar suelo de propiedad pública.
- Las escaleras exteriores podrán ser cubiertas por el mismo material que las marquitas.

Las estructuras y los cierres verticales de las escaleras, serán de los materiales permitidos para las carpinterías.

9- Faroles, rótulos perpendiculares a la calle y otros letreros o anuncios.-

- El saliente máximo, será igual al permitido en balcones, siempre que queden a una altura mínima de 2,20 metros sobre las rasantes de las aceras.

10- Evacuación de aguas.- Las aguas pluviales se recogerán mediante canalón y bajantes antes de su vertido cuando la fachada se sitúe en la alineación oficial.

11- Chimeneas.- Se prohíbe lanzar los humos procedentes de la combustión de sólidos o líquidos al exterior por las fachadas y patios de todo género, si no son llevados por conductos apropiados hasta la cubierta del edificio más alto de la parcela. Los conductos no se manifestarán en las fachadas vistas desde el espacio público.

Se permiten las salidas de humos de gases siempre que se sitúen a una altura superior a 2,20 metros y no se instalen en las fachadas principales.

Se permiten las barbacoas exentas de los edificios.

12- Contadores y llaves.- Se prohíbe instalación de contadores sobre la fachada de los edificios, sin embargo se permiten los empotrados. Se recomienda que estos dispongan de una puerta forrada con el mismo material de la fachada, o que sustituya a una ventana en la composición de la fachada. En los edificios protegidos 2ª A la recomendación será obligatoria.

13- Impostas.- Las impostas y cornisas de los cuerpos volados no superarán los 20 cm. a partir del vuelo permitido.

Art. 30. Edificación complementaria.

1- Edificación Complementaria. La edificación complementaria se regula en los artículos 20, 21 y 24.

2- Piscinas.- Las dimensiones máximas de las piscinas en suelo privado no superarán los 8x 4 metros.. Tendrán un contador propio en el exterior de la parcela y una llave de cierre distintos de los de la vivienda. El uso del agua podrá ser restringido o eliminado por el Ayuntamiento cuando por las condiciones de abastecimiento lo considere necesario.

2- Edificios complementarios del Principal. Esta edificación se regula en el artículo 24 Características Volumétricas de la Edificación.

Art. 31. Volúmenes interiores.

Por volúmenes interior se entiende la detracción de volúmenes en forma de paralelepípedo al edificio principal. El paralelepípedo que se detrae del edificio principal siempre será completamente interior, nunca semi-exterior, semi-interior. Todos los volúmenes detraídos interiores se compondrán de paralelepípedos de planta rectangular.

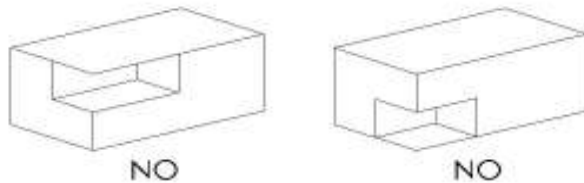
No se permiten retranqueos de la alineación de fachada salvo para la formación de porches y galerías abiertas.

En la fachada principal.- Se podrán realizar porches completamente interiores manteniendo la simetría de la fachada o de forma asimétrica en modelos de facha de alero horizontal, cuando se autorice por el Ayuntamiento. No se permiten las galerías interiores

En todas las fachadas.- Las galerías serán tipo solana colocadas en la última planta y podrán ocupar toda la anchura de la planta bajo cubierta, cuando se trate de la segunda planta elevada, en modelos de alero horizontal. Los porches podrán ocupar toda la anchura de la fachada.

En las fachadas colindantes con el espacio público.

La detracción de volumetría interior no romperá esquinas del edificio principal que estén orientadas a espacio público.



1- Galerías y porches interiores:

Los porches y galerías interiores al edificio principal podrán ser abiertos o cerrados y tendrán una anchura que será superior a 2 metros salvo en las excepciones ya expuestas. El fondo mínimo de las galerías y porches interiores será de 1,5 metros.

Los porches y galerías interiores, abiertas o cerradas, solo podrán estar abiertas al exterior por el lado mayor de su propia planta.

Cuando en las fachadas de un edificio se pretenda hacer galerías interiores, abiertas o cerradas en varias de sus plantas serán de las mismas dimensiones de fondo y de anchura.

Se permiten las solanas (las galerías interiores de planta bajo cubierta), situadas bajo un alero horizontal pero no las situadas bajo aleros inclinados, salvo si ocupa toda la anchura de la planta bajo cubierta.

Art. 32. Definición formal de la cubierta.-

1- Forma de la cubierta.-

La planta de la cubierta será de forma rectangular o cuadrada salvo cuando el Ayuntamiento acepte mediante consulta previa otra forma por causa justificada. La forma de la cubierta se obtendrá del punto que define el tratamiento de la fachada principal.

La cubierta de los volúmenes de altura superior a 3 metros será a dos, tres o cuatro de acuerdo a las características del modelo volumétrico.

Los volúmenes de planta baja de altura inferior a los 3 metros sólo podrán tener cubierta a dos aguas, excepcionalmente podrán tener la cubierta a una o tres aguas cuando la parte superior de la cubierta esté adosada a un edificio de mayor volumen de la misma propiedad. Los tejados de las galerías y porches serán de las mismas características que las señaladas para los de los volúmenes de menos de 3 metros de altura.

2- Pendientes.-

No se permiten cubiertas planas.

La cubierta de los edificios tendrá una pendiente entre el 30 % y el 40 %, solo se permite la utilización de pendientes inferiores en cubiertas de cinc, o de cobre, o de pavimento en miradores, galerías, o marquesinas.

Todas las vertientes tendrán la misma pendiente excepto cuando no sean perceptibles desde el mismo punto de vista.

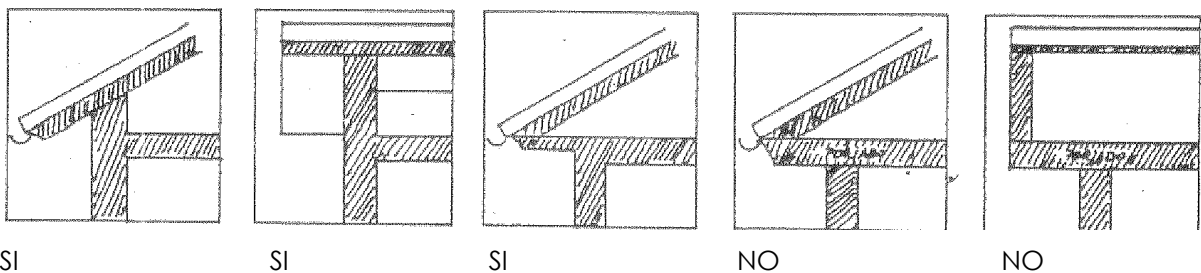
3- Aleros.-

Los planos de la cubierta de cada volumen no se podrán prolongar para formar la cubierta de volúmenes diferenciados en planta ni sufrir retranqueos ni prolongaciones injustificables en relación al volumen que cubren.

El alero a dos aguas no superará un vuelo de 1,2 metros, el vuelo del alero horizontal no superará los 0,90 metros incluido el canalón y el canto no excederá de 15 centímetros descontados los canecillos.

Todos los aleros horizontales de cada cubierta de dos, tres o cuatro aguas tendrán la misma cota de nivel excepto cuando no sean perceptibles desde el mismo punto de vista. Así mismo, los aleros contendrán un canalón y bajante, si vierte las aguas al espacio público.

Las soluciones de encuentro del alero con la fachada admitidas son las siguientes:



4- Elementos de la cubierta.-

No se podrá sobrepasar el plano de la cubierta salvo para construir ventanas cenitales, lucernarios, ventanas tipo buhardilla, y placas solares y chimeneas.

No se podrán realizar volúmenes detraídos por la cubierta para patios descubiertos o terrazas. Se permitirán patios cerrados en cubierta por un lucernario ventilado

Las ventanas de buhardilla. Se podrán construir ventanas de buhardilla cuya superficie incluido los frentes de obra no superará los 1,50 x 1,50, a lo que se añadirá el Levante de su

cubierta a dos aguas. Las ventanas de buhardilla no podrán romper el alero de la fachada principal y el de otras fachadas solo en una ocasión.

Las ventanas cenitales, placas solares y lucernarios.- Podrán construirse lucernarios del tipo de ventana de cubierta con elementos de carpintería enrasados en el plano de las tejas y con una solución constructiva que garantice un correcto funcionamiento frente a la humedad, aislamiento térmico, etc

Cada lucernario no podrá tener más de 1,50 m² de superficie. La totalidad de la superficie de lucernarios no superará el 5% de la superficie de la cubierta.

Las placas solares distarán de los aleros 2 metros. Además la superficie ocupada con las placas solares no será mayor de 1,50 x 1,50 por edificio.

Cuando la superficie de las placas solares sea superior se considerará una instalación especial en cuyo caso la propuesta se someterá al criterio del Ayuntamiento.

Las placas solares se situarán en el plano de la cubierta no pudiendo separarse de ningún modo de la misma.

El material de la placa no emitirá brillos y será oscuro.

Art. 33. Materiales de fachadas, carpintería exteriores y cubiertas.

1- Tratamiento y materiales de los muros.-

a- Fuera de los Cascos Históricos los materiales vistos de las fachadas serán los siguientes:

- Piedra de mampostería del lugar o similar de 7 a 20 cm de altura, siempre que las sucesivas juntas horizontales sigan una línea continua en el conjunto de la fachada. Las juntas no se podrán repintar. Se utilizará piedra roja tipo Baztan. Se prohíbe el uso de piezas de hormigón imitación de piedra.

- No se permitirán las plaquetas de piedra simulando piezas de mampostería aunque se podrán simular las piezas de sillar, estas piezas serán de un tamaño superior a 30 x 40 cm. Cuando se empleen en las esquinas del edificio y en las mochetas de las ventanas esta plaqueta, se evitarán los tamaños y proporciones repetitivos que den un aspecto artificial y postizo. Además se procurará evitar que las plaquetas sobresalgan del enfoscado.

- Enfoscados y enlucidos pintados, en cuyo caso, el color de la pintura será la gama de los blancos. No se aceptarán las imitaciones de sistemas constructivos tradicionales con pintura, como estructuras de madera empotradas en los muros, perrotos de aleros, mochetas y esquinales de los edificios, paños pintados de distinto color dentro de la fachada, imitaciones de revestimientos de madera, etc.

- Se podrán realizar estructuras y revestimientos de fachadas en madera, como muro aligerado. El relleno de esta estructura vista de madera podrá ser de ladrillo cara-vista de altura inferior a 4 cm.

En las fachadas situadas en la alineación oficial solo se permiten en el interior de porches, galerías y en la franja situada bajo el alero horizontal de 70 cm de altura máxima. Cuando la fachada disponga de alero a dos aguas se permitirá en el espacio triangular situado bajo los aleros.

- No se permiten muros de pavés en las fachadas orientadas al espacio público.

b- En los Cascos Históricos los materiales se reducirán a la piedra en mampostería o en sillar, en nueva edificación se permitirá el enfoscado siendo en este caso obligatorio que las esquinas de fachada se realicen con piezas de sillería, los cabezales podrán ser de madera o de cualquier material estructural forrado de mampostería. También se permite la estructura vista y el forrado de madera.

c- Los propietarios o promotores de locales comerciales en plantas bajas estarán obligados a proceder a su cerramiento desde el momento de la construcción

2 - Zócalos. Las fachadas de los edificios y los muros de cerramiento que lindan con la vía pública tendrán un zócalo entre 60 y 90 cm. de altura, construido por materiales permanentes.

3- Combinación de materiales.- El tratamiento de las fachadas de un mismo edificio será homogéneo incluso para los medianiles que queden vistos. Sin embargo, se podrán utilizar distintos materiales en los siguientes casos:

- En todas las fachadas, cuando la parte de la planta baja sea de piedra y en las plantas elevadas un tratamiento que se derive de la expresión de un sistema constructivo de muros aligerados con estructura de vigas y pilares, o simplemente muro enfoscado o forrado de madera.

- En una fachada completa cuando cuando sea la expresión de la apertura del volumen interior hacia ella.

4- Carpintería exterior.- Las carpinterías de puertas, ventanas y contraventanas deberán ser de madera pintada teñida o barnizada o de aluminio o de hierro o PVC, pero siempre del mismo color, e imagen incluidas las puertas de garaje.

Los colores que se podrán emplear serán verde, rojo, azul o marrón en tonos oscuros (el negro constituya más del 25 %). Se permiten las imitaciones a madera. Cuando la contraventana sea de colores se permite las ventanas de color blanco

Como protección exterior se autorizan contraventanas de lamas o tablas. Las persianas enrollables de madera con la caja al interior del mismo material que la carpintería se permitirán fuera del Casco Histórico y en fachadas no orientadas al espacio público.

Las contraventanas no serán correderas.

En los Cascos Históricos solo se realizarán contraventanas.

5- Medianiles.-

- El Ayuntamiento podrá requerir a los propietarios de edificios con medianiles al descubierto sin decorar para que procedan a su decoración.

- En caso de incumplimiento el Ayuntamiento quedará facultado para realizar la obra a costa de los particulares.

- Todas las fachadas o partes de las mismas que queden vistas no podrán ser ciegas. Por fachada ciega se entenderá aquella que disponga de una superficie de ventanas inferior al 3 % de la superficie de la fachada..

6- Materiales de la cubierta.-



- El material que se utilizará en todas las cubiertas inclinadas incluidas las galerías será teja cerámica tipo árabe o de forma similar, del color marrón rojizo, no deberá ser uniforme, ni excesivamente jaspeado, de un aspecto aproximado a la imagen.

- El material de cubierta podrá ser, pavimento, cristal, plomo, cinc o cobre cuando sean el remate de un volumen especial del edificio como miradores o marquesinas de pequeñas dimensiones u otros volúmenes diferenciados del edificio principal que no exceda de una superficie de planta de 15 m²

En el Casco Histórico todos los elementos del alero, canecillos y tarima serán de madera.

Art. 34. Cierres de finca, Muros de contención, escolleras y taludes.

1- Cierres de parcela.

a- Los cierres de finca exteriores del suelo urbano. Los cierres de fincas, se podrán construir ciegos cuando no superen 1,50 m. de altura, **y serán siempre** construidos en mampostería de piedra o sillería de piedra.

Se permiten los muros de cierre construidos en fábrica de ladrillo o bloque de hormigón siempre que se revoquen, prohibiéndose que estos materiales queden a la vista. **La altura máxima, para éste caso, será de 0,70 metros y deberán ser acabados con una albardilla de piedra o de hormigón.**

Los cierres transparentes tendrán un zócalo de altura inferior a 0,70 m. sobre el que se colocarán cerramientos tipo reja, malla, etc. hasta una altura total del cierre máxima de **2 metros.**

No se permitirán las celosías.

Cuando el cierre sea de malla electrosoldada, deberá completarse con una pantalla vegetal.

b- Los cierres de finca exteriores y entre parcelas del suelo no urbanizable serán de alambre de espino o de malla de 15x 15 sujetos sobre estacas o pies metálicos.

c- Los cierres entre parcelas serán de mampostería o de obra enlucidos y pintados, también podrán ser de malla.

La altura máxima de los cierres que rodean las parcelas será de 2 metros.

d- Los cierres interiores a cada parcela serán de malla con o sin seto y su altura no sobrepasará los 2 metros.

En el caso de los edificios de viviendas pareadas no se podrá dividir el espacio de acceso a las viviendas desde la calle hasta las puertas de las viviendas.

e- En general. Los cierres se podrán complementar con cualquier seto vivo que no crezca mas de 2 metros en todo el perímetro de la parcela excepto en la anchura del frente de la fachada principal del edificio. Se recomienda el uso de setos autóctonos como boj, endrinos, enebro, etc., que se plantarán a 50 cm del cierre.

Quedan prohibidos los cierres de mallas plásticas, setos muertos y cualquier complemento del cierre tipo artificial.

2- Muros de contención, escolleras y taludes.- Cuando el cierre de la parcela con la calle situada a una cota inferior se produzca mediante un muro de contención éste deberá ser completamente forrado de mampostería o aplacado de piedra, así como los muros perpendiculares a la alineación oficial que puedan ser vistos desde el espacio público.

La altura máxima de estos muros que se medirá desde el camino o calle será de 3 metros.

Sólo se autorizará el hormigón visto en muros de contención cuando el Ayuntamiento considere que su localización puede justificar dicha autorización, como en el interior de la parcela, nunca en el Casco Antiguo y en ese caso deberá estar tratado exteriormente mediante bujardado o similar sin que en ningún caso quede con el aspecto que resulta al desencofrar.

Cuando por la sección transversal o longitudinal de la calle de lugar a una sucesión de muros en diferentes parcelas se realizará un Estudio de Detalle para establecer la definición formal y de la estética de estos muros y taludes.

Las escolleras y muros de tierra soportados por mallas o maderas sólo se podrán construir en los lugares especiales admitidos por el Ayuntamiento, ocultos por la edificación o de la forma que establezca el Ayuntamiento. Las escolleras no podrán contener mortero de agarre.,

CAPITULO V Condiciones de conservación de los edificios

Art. 35. Derribos, desmontes y relleno de tierras.

En el interior de edificios pueden hacerse los derribos de tal forma que no llegue el polvo a la calle, a cuyo efecto se dispondrá el riego de los escombros, ni se produzcan ruidos que puedan molestar al vecindario.

En ningún caso ni con pretexto alguno se depositarán tierras en la vía pública, debiéndose proceder a la limpieza de los materiales, barro o polvo que se derramen.

En cuanto sea factible por el retranqueo del desmonte, se vallará el solar con objeto de evitar que puedan salir tierras lanzadas por el tumbo de bancos al exterior.

Tanto para el desmonte como para el relleno de solares, se exigirá la correspondiente Licencia.

La documentación a presentar será un levantamiento del estado original del edificio y otro reflejando la totalidad de la actuación proyectada, así como las secciones necesarias para su correcta definición.

Art. 36. Obligación de apeo de edificios ruinosos.

Cuando un edificio se halle en estado ruinoso o alguno de sus elementos amenace la seguridad de los bienes o las personas, el propietario estará obligado a proceder a su apeo, previo proyecto de facultativo competente y nombramiento de director de obra responsable, solicitud y concesión de licencia, sin que ningún ciudadano pueda oponerse a que se establezcan en edificios de su propiedad aquellos elementos integrantes de apeo que resultasen necesarios.

La necesidad de apeo podrá declararse de oficio por el Ayuntamiento y ejecutado por éste con cargo a la Propiedad, en caso de que ésta no la realizase.

Cuando el facultativo director de una obra o el encargado de reconocimiento de una finca o instalación estimase de absoluta urgencia el establecimiento de apeos, podrá ordenar que se ejecuten inmediatamente sin perjuicio de dar cuenta a las Autoridades municipales, solicitando licencia y abonando las tasas correspondientes.

En caso de necesidad de apeo de fincas contiguas por derribo de algún edificio es preceptivo el comunicarlo a las autoridades municipales, acompañando proyecto con planos y memoria correspondiente, suscrito por facultativo competente.

Art. 37. Declaración de ruina y acuerdo de demolición.

La declaración de estado de ruina y el acuerdo de demolición total o parcial de las construcciones, así como las disposiciones que se dicten sobre la habitabilidad de los inmuebles y el desalojo por sus ocupantes, se acomodarán a lo dispuesto en la Ley Foral de Ordenación del Territorio y de Urbanismo.

Tales actuaciones se adecuarán, en su caso, a lo indicado en el Catálogo de Edificios y elementos de interés.

Queda prohibida la demolición de cualquiera de estos edificios o elementos siendo obligatoria su restauración.

La declaración de ruina se hará siempre previo expediente contradictorio, que se iniciará a instancias del propietario del inmueble, de sus ocupantes, de oficio por la Autoridad municipal o por denuncia.

En caso de derribo voluntario la solicitud irá acompañada por proyecto de derribo suscrito por facultativo competente.

CAPITULO VI Ordenanzas de protección

Art. 38. Edificios incluidos en la categoría 1. Restauración.

La categoría de Restauración corresponde a los edificios que por su gran calidad arquitectónica o por ser únicos exponentes de una época son parte importante de patrimonio cultural de Etxalar. E tratamiento previsto es :

a) Los edificios y elementos incluidos en la categoría 1, deberán conservarse íntegramente, autorizándose únicamente actuaciones de consolidación y salvaguarda con vistas a su permanencia. Sólo se autorizan modificaciones a través de los métodos de la restauración.

b) La restauración debe tender a la conservación del edificio en toda su indivisible unidad formal y estructural y a la valoración de los caracteres arquitectónico-decorativos, al restablecimiento de las partes alteradas y a la eliminación de incorporaciones degradantes.

c) Deberán conservarse las superposiciones y añadidos que hayan adquirido una entidad conjunta con la estructura original integrándose en su proceso histórico, contribuyendo a reforzar la identidad y carácter del edificio.

d) Se prohíben las reconstrucciones imitativas y las divisiones horizontales y verticales de obra que alteren sus actuales espacios.

1- Edificios 1A. En los edificios calificados de 1A, edificios de interés arquitectónico exponente cultural de una época, tipo iglesia, termas, fortificaciones, torres, lavaderos..., se prohíbe la transformación del uso dotacional o residencial original y representativo de la memoria histórica social del edificio tanto en el edificio singular como en el de las viviendas o edificios complementarios relacionadas con él. En el caso de las viviendas su uso será exclusivo del personal de la empresa encargado de guardar o velar del edificio singular.

2- Edificios 1B. Los edificios calificados de 1B, edificios de interés arquitectónico que no tuvieron una funcionalidad social trascendental en su época, tipo palacios se admite el cambio de uso distinto al original.

Las modificaciones que se deriven del uso distinto deben hacerse según los métodos de restauración.

Art. 39. Edificios incluidos en la categoría 2.

A esta categoría pertenecen aquellos edificios que en su conjunto crean un gran valor ambiental, ya que la tipología de los edificios ha configurado un escenario urbano donde la introducción con el tiempo de nuevas funciones y la desaparición de otras, no ha cambiado su carácter.

1- Edificios 2A

Los edificios comprendidos en la categoría 2A han de conservar todos los elementos característicos, el volumen, la composición de las fachadas, la estructura y la situación de la escalera.

Quedan protegidos todos aquellos aspectos que definen al modelo de la edificación y sus propias características de huecos, elementos adheridos volúmenes interiores, definición de la cubierta, materiales y cierres de fincas, con el nivel de concreción que se establece en las Condiciones generales de la edificación contenida en estas Ordenanzas.

Así mismo las obras nuevas que se realicen en estos edificios cumplirán las mencionadas Condiciones Generales de la Edificación.

2- Edificios 2B

Las obras nuevas que se realicen en estos edificios cumplirán las mencionadas Condiciones Generales de la Edificación.

Art. 40. Edificios sin valor ambiental.

Los edificios que no poseen características para exigir la conservación, es decir, aquellos no incluidos en ninguna de las dos categorías hasta ahora enunciadas, podrán demolerse y reconstruirse.

Los edificios que pudieran edificarse en los solares resultantes de aplicar la normativa urbanística, deberán cumplir las Condiciones generales de la edificación contenida en estas Ordenanzas.

Art. 41. Documentación exigida para la solicitud de licencias de obra.

Las obras de intervención en todos los edificios, elementos y solares comprendidos en la protección, se ajustarán al siguiente procedimiento:

Presentación de la documentación e información completa del inmueble, y el destino que se pretenda darle con las obras e intervenciones propuestas que se pretendan realizar.

Los documentos que podrán exigirse se relacionan en el siguiente listado:

Planos de información del estado actual de la edificación o bien protegido:

1º Plantas acotadas de los distintos niveles, sótanos(cimientos y muros), solados, forjados y cubiertas.

2º Planos acotados de fachada, alzados interiores y de los patios. Marcando alturas de ventana.

3º Secciones.

Secciones acotadas de los distintos niveles, sótanos(cimientos y muros), solados, forjados y cubiertas. También alturas de ventanas.

- Descripción de la estructura del edificio
- Descripción de los sistemas constructivos empleados, arcos, dinteles, bóvedas...

4º Descripción de los materiales especificando:

- Materiales exteriores definiendo:

-Tipo de piedra, de ladrillo, de maderas, etc...origen de fabricación o extracción

-Tamaño

-Color

-Acabados y texturas

-Tipos de llagas y juntas

-Características del material de agarre

- Detalles de acabados interiores :

-Indicaciones de pavimentación

-Revestimientos

-Ventanas

-Barandillas

-Escaleras
-Alféizares...etc

5º Estudio de volúmenes y cuerpos del edificio.

6º Planos de evolución y transformación de la edificación, identificación de añadidos y ampliaciones con sus fechas, evolución de usos posteriores. Planos de evolución de la edificación.

a) Documentación histórica del edificio. Fecha de edificación y todas aquellas circunstancias que puedan conocerse.

b) Documentación fotográfica del edificio y su estado actual, tanto interior como exterior, incluyendo en este caso como mínimo los edificios colindantes.

c) Documentación que pueda encontrarse sobre la posible existencia de restos arqueológicos o que pueda preverse su existencia.

7º Planos de zonas libres, jardines o patios interiores, con indicación de todos sus elementos de fabrica y vegetales.

8º Señalamiento sobre los planos de las zonas afectadas por las obras solicitadas.

A los planos y documentos técnicos preceptivos del proyecto de obra propuesto, se acompañarán las fotografías y fotomontajes, dibujos, estudios ambientales de conjunto urbano perspectivas y croquis de análisis de las edificaciones existentes en todo el frente de la manzana que se halla el edificio para el que se solicita licencia, incorporando en el conjunto el nuevo edificio o la reforma propuesta que muestre su adecuación, escala y armonización con el ambiente urbano.

Igualmente se aportará toda la documentación precisa para la perfecta identificación de los usos propuestos, con un análisis del impacto y consecuencias espaciales y funcionales de los mismos.

Para la concesión de licencia municipal para la ejecución de obras que tengan por objeto la restauración o mantenimiento de fachadas –aún cuando se consideren obras menores- se exigirá una documentación que defina detalladamente las obras a realizar. En cualquier caso se entregarán los planos necesarios para explicar el proyecto debidamente

Art. 42. Dictamen del Ayuntamiento.

Previo dictamen del Ayuntamiento podrá autorizarse, mediante licencia de intervención sobre el bien protegido, la demolición de alguno de sus elementos cuando no gocen de protección específica en el Catálogo y además el elemento afectado presente escaso valor definitorio del proyecto original del edificio, o su preservación comporte graves problemas de cualquier índole para la mejor conservación de conjunto protegido.

ORDENANZA DE PROCEDIMIENTO URBANISTICO

Indice

Capítulo I. Preliminares

- Art. 1.-Objeto
- Art. 2.-Ambito de aplicación
- Art. 3.-Ejecutividad y vigencia
- Art. 4.-Normas Generales de tramitación

Capítulo II. Información urbanística

- Art. 5.-Examen de documentos del Planeamiento
- Art. 6.-Obtención de copias
- Art. 7.-Información por escrito sobre elementos del Planeamiento

Capítulo III. Tramitación de las figuras de planeamiento.

- Art. 8.-Procedimiento

Capítulo IV. Tramitación de las figuras de gestión.

- Art. 9.-Procedimiento
- Art. 10.-Proyecto de compensación
- Art. 11.-Informe jurídico y técnico

Capítulo V. Tramitación de los proyectos de urbanización.

- Art. 12.-Procedimiento y contenido
- Art. 13.-Ejecución de las obras
- Art. 14.-Recepción de las obras

Capítulo VI. Tramitación de los proyectos de ejecución

- Art. 15. Obras que requieren la presentación de documentos técnicos.
- Art. 16.-Procedimiento
- Art. 17.-Proyecto técnico
- Art. 18.-Informe técnico
- Art. 19.-Ejecución de las obras
- Art. 20.-Primera utilización
- Art. 21.-Autorización de usos y actividades en suelo no urbanizable

Capítulo VII. Plazos

- Art. 22.-Plazo para adquirir el derecho a urbanizar
- Art. 23.-Plazo para adquirir el derecho al aprovechamiento urbanístico
- Art. 24.-Plazo para la solicitud de la licencia de actuación
- Art. 25.-Prórrogas

ORDENANZA DE PROCEDIMIENTO URBANISTICO

CAPITULO I Preliminares

Artículo 1.º Objeto.

El objeto de la presente Ordenanza es la regulación del trámite y régimen jurídico de los siguientes procedimientos administrativos:

- Obtención de información urbanística.
- Tramitación de las distintas figuras del planeamiento.
- Tramitación de las distintas figuras de ejecución del Planeamiento.
- Tramitación de los proyectos de urbanización.
- Tramitación de los proyectos de ejecución de obras.
- Tramitación de los proyectos de Actividad Clasificadas.

Art. 2.º Ambito de aplicación.

Son de aplicación en la totalidad de procedimientos administrativos enumerados en el artículo 1, con el ámbito de competencias de Ayuntamientos y Concejos previsto en la Ley Foral de Administración local en Navarra.

Art. 3.º Ejecutividad y vigencia.

Las presentes Ordenanzas, una vez publicada su aprobación definitiva, serán inmediatamente ejecutivas y tendrán una vigencia indefinida mientras no se aprueben definitivamente otros documentos que las modifiquen.

Art. 4.º Normas Generales de tramitación.

1. Las peticiones que se formulan sobre las materias reguladas de esta deberán ir suscritas por el interesado, se dirigirán al señor Alcalde, efectuando su presentación en la Secretaría del Ayuntamiento.

2. En las solicitudes que requieran proyecto técnico se indicará nombre y domicilio del autor del mismo así como del facultativo encargado de la dirección de las obras junto con la aceptación por éste del encargo.

Esta documentación deberá ir visada por el Colegio Oficial correspondiente en cada caso.

3. La maquinaria e instalaciones auxiliares que deban emplearse en la construcción, precisarán licencia municipal y cumplirán los requisitos contenidos en el resto de las Ordenanzas.

4. Las solicitudes de figuras de planeamiento y sus modificaciones, sistemas de gestión urbanística y actividades clasificadas al ser de competencia municipal se tramitarán ante el Ayuntamiento con el procedimiento y contenido de los diferentes apartados de esta Ordenanza.

CAPITULO II Información urbanística

Art. 5.º Examen de documentos del Planeamiento.

Cualquier persona podrá solicitar en las Oficinas Municipales todos los documentos del Plan Municipal.

Art. 6.º Obtención de copias.

Se podrá solicitar copia de cualquier documento del Plan Municipal.

Art. 7.º Información por escrito sobre elementos del Planeamiento.

Podrá solicitarse información por escrito sobre cualquiera de las determinaciones del Planeamiento en relación con actuaciones urbanísticas, ordenanzas, régimen del suelo de terrenos concretos, así como requisitos previos y cualquier otro asunto en relación con el Plan Municipal.

Los costos que de estas consultas se derivasen serán por cuenta de los peticionarios.

CAPITULO III Tramitación de las figuras de planeamiento

Art. 8.º Procedimiento.

Las figuras de Planeamiento que se formulen en razón de los supuestos de modificación de las determinaciones del Plan Municipal, así como en aquellos otros no contemplados vinculados a la aparición de una nueva clase de suelo o ampliación de una de las existentes, se tramitarán con arreglo a la legislación vigente.

Se iniciará con la presentación de la solicitud y tres copias del proyecto técnico visado por el Colegio Oficial. El Ayuntamiento podrá solicitar un número superior de copias si hubiese de tramitarse en otros organismos.

Si hubiese deficiencias formales, el Ayuntamiento requerirá al peticionario para que en el plazo de diez días las subsane con apercibimiento de suspensión de expediente si no lo hiciere en el plazo mencionado.

Una vez aprobado inicialmente, se someterá a exposición pública por el plazo legalmente establecido que podrá ser ampliado por la mitad si las circunstancias lo aconsejan o a solicitud de un interesado.

Terminado el período de exposición al público y a la vista de las alegaciones presentadas se someterá a informe jurídico y técnico.

La aprobación provisional incluirá la resolución de las alegaciones presentadas. Los proyectos en los que el Ayuntamiento no fuese competente para su aprobación definitiva se elevarán al organismo correspondiente.

CAPITULO IV Tramitación de las figuras de gestión

Art. 9.º Procedimiento.

El procedimiento para la aprobación de las diferentes figuras de división o redistribución del parcelario, así como de las previstas para la ejecución del Planeamiento será el previsto por la Legislación vigente.

Art. 10. Proyecto de compensación.

Contendrá una memoria con las bases y estatutos de la Junta de Compensación así como su composición, con descripción de las fincas antiguas y las resultantes; localización de los terrenos de cesión obligatoria y parcelas que la Junta se reserva para su enajenación al objeto de afrontar los gastos de urbanización; compensaciones en metálico y planos con claridad suficiente para expresar los límites de las distintas parcelas, así como la ordenación resultante.

Art. 11. Informe jurídico y técnico.

Con carácter previo a la aprobación provisional o definitiva, el proyecto deberá ser sometido a informe jurídico y/o técnico, emitidos por un Arquitecto y/o un licenciado en Derecho.

CAPITULO V Tramitación de los proyectos de urbanización

Art. 12. Procedimiento y contenido.

La solicitud y aprobación de los proyectos así como la concesión de la licencia de obras se someterá al trámite previsto en la legislación vigente.

Art. 13. Ejecución de las obras.

Se ejecutarán ateniéndose a las especificaciones del proyecto aprobado bajo Dirección Técnica legalmente facultada para ello, cuyos datos personales y aceptación del encargo se notificarán al Ayuntamiento con carácter previo al inicio de las obras, que se efectuará en los plazos previstos en el Proyecto, con el Replanteo y Tira de cuerdas, señalando las alineaciones y rasantes con aprobación de éstas por parte del Ayuntamiento, quien se reserva la potestad de inspección de las obras, sus condiciones técnicas y plazos, cuando lo estime oportuno.

El titular de las obras está obligado a subsanar o afrontar económicamente los gastos de cuantos desperfectos se ocasionasen en la vía pública e instalación urbanas durante la ejecución de las obras.

Art. 14. Recepción de las obras.

1. Una vez acreditado que las obras se han efectuado de forma ajustada a las condiciones técnicas legales y satisfechas las responsabilidades por desperfectos previstas en el artículo 13, el Ayuntamiento procederá a la recepción de las obras.

2. Formalizada la recepción, comenzará a contarse el período de garantía fijado en los acuerdos de aprobación del Proyecto de Urbanización y en su defecto, el de un año. Durante este período el Ayuntamiento podrá señalar las deficiencias que supongan incumplimiento de condiciones técnicas o legales de responsabilidad del urbanizador, quien procederá a subsanarlas iniciándose a su terminación un nuevo plazo de garantía.

CAPITULO VI Tramitación de los proyectos de ejecución

Art. 15. Obras que requieren la presentación de documentos técnicos.

Toda obra requerirá para la solicitud de licencia de la presentación de la documentación suficiente que permita al Ayuntamiento conocer las características y el alcance de las mismas, independientemente de que requiera documentación técnica o no.

1- Proyectos. La Ley de Ordenación de la Edificación 38/199 de 5 de noviembre, en el art. 2.2 establece:

“Tendrán consideración de edificación a los efectos de lo dispuesto en esta Ley, y requerirán un proyecto según lo establecido en el artículo 4, las siguientes obras:

a- Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.

b- Obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

c- Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección."

En relación al punto (a) no precisan proyecto: las casetas de aperos, tapias, cubiertos que no sean porches de viviendas o de edificios públicos. No obstante se advierte al promotor que dichas obras pueden ser constitutivas de riesgos y que es su responsabilidad el asesorarse con técnicos competentes para construirlas con las debidas garantías de seguridad estructural.

En relación al punto (b) no precisan proyecto. Las operaciones de mantenimiento, repintados, retejados, etc. y las pequeñas obras de reforma en el interior de los edificios que no supongan una redistribución del espacio que varíe sus condiciones de habitabilidad.

Tampoco precisarán proyecto las sustituciones de elementos de la estructura por otros de las mismas características y mismas solicitudes.

Se considerará un cambio de la configuración estructural del edificio los cambios totales o parciales de las concargas y sobrecargas de los edificios.

2- Estudios de Seguridad y Estudios Básicos. La Normativa de Disposiciones mínimas de seguridad y salud en las Obras de Construcción (RD 1627/1997, de 24 de octubre), artículo 4 obliga a que se redacte un Estudio o Estudio Básicos de Seguridad cuando exista un Proyecto.

3- Estudios Básicos de Seguridad en el resto de los casos. La Normativa de Disposiciones mínimas de seguridad y salud en las Obras de Construcción (RD 1627/1997, de 24 de octubre), establece las disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a las obras de construcción.

En el artículo 2 y anexo 1, define la rehabilitación, el mantenimiento, etc. como obra de construcción.

En el anexo 2 define como trabajo con riesgo especialmente grave aquellos que impliquen sepultamiento o caída de altura.

Define al promotor como empresario en el caso de que este contrate a trabajadores autónomos o elabore él mismo los trabajos.

En consecuencia todo promotor que realice o promueva obras de riesgo especial deberá adoptar las medidas de seguridad pertinentes para lo que resulta recomendable la redacción de un Plan de Seguridad y nombrar un coordinador para el seguimiento del mismo.

4- Titulación competente para la obra. El reparto de competencias se establece en el artículo 10 de la LOE(ley 38/1999 de 5 de noviembre), según el uso del edificio de carácter permanente, público o privado.

a- Será arquitecto cuando se trate de un usos administrativo, sanitario, religioso, residencial en todas sus formas, docente y cultural.

b- Será ingeniero, ingeniero técnico o arquitecto limitado por las disposiciones legales de acuerdo a sus especialidades y competencias específicas los usos. Aeronáuticos; agropecuarios, energía, hidráulica, minería, telecomunicaciones; transporte terrestre,

marítimo, fluvial y aéreo; forestal; industrial; naval; de ingeniería de saneamiento e higiene, y accesorio a las obras de ingeniería y explotación.

c- Será arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico limitado por las disposiciones legales de acuerdo a sus especialidades y competencias específicas el resto de las edificaciones cuyos usos no estén expresamente relacionados en los grupos anteriores.

Art. 16. Procedimiento.

Se iniciará con la solicitud de licencia a la que se adjuntarán tres copias del proyecto técnico.

El Ayuntamiento tras solicitar informe técnico si lo estima oportuno concederá la aprobación y elevará el expediente al organismo correspondiente; si éste requiriera una tramitación supramunicipal, la autorización del organismo de rango superior, en su caso y el abono de las tasas será requisito para la concesión definitiva de la oportuna licencia.

No se concederá aprobación municipal a aquellos proyectos que no contemplen todos los requisitos previstos en el Planeamiento para la propiedad de las obras proyectadas.

En el caso de que la ejecución del Proyecto requiera la realización de obras de urbanización o la realización de acometidas se establecerá una fianza o un aval por el valor de las obras para el plazo de un año tras la realización de las mismas.

Art. 17. Proyecto técnico.

Constará de los documentos necesarios para la correcta descripción de la totalidad de las obras a realizar. Deberá estar visado por el Colegio Oficial que corresponda. Las obras se ajustarán a lo proyectado.

Si el Ayuntamiento detectase deficiencias que condicionasen su aprobación, ésta no se efectuará hasta que los cambios precisos se reflejen en el proyecto debidamente visados.

Art. 18. Informe técnico.

El Ayuntamiento podrá solicitar con carácter previo a la aprobación del proyecto el correspondiente informe técnico suscrito por arquitecto en donde se hará constar la adecuación del proyecto a la legislación vigente con especial referencia a las determinaciones del Planeamiento en relación con lo proyectado.

Art. 19. Ejecución de las obras.

Estas se ajustarán a lo proyectado en los términos del artículo 17 de las presentes Ordenanzas.

Todas las obras deberán ejecutarse bajo dirección técnica legalmente autorizada para ello, cuyo nombramiento y aceptación deberá comunicarse al Ayuntamiento en el plazo de un mes a partir de la concesión de la licencia y en todo caso antes del inicio de las obras.

La aceptación de la dirección de obra comporta la responsabilización por parte del técnico del cumplimiento de las Ordenanzas Municipales.

No se comenzará obra alguna de nueva planta sin que el Ayuntamiento apruebe el replanteo.

Si durante la ejecución hubiera de introducirse algún cambio, se tramitará un nuevo proyecto o modificación del original, con todos los trámites y requisitos del artículo 17.

El Ayuntamiento podrá inspeccionar las obras durante su ejecución y comprobará la finalización de éstas una vez le sea notificado este extremo por la propiedad quien adjuntará los certificados oportunos de la Dirección Facultativa.

Art. 20. Primera utilización.

Estarán sujetas a licencia de primera utilización todas las obras de nueva planta, así como las de reforma de las instalaciones y locales. También se exigirá este requisito a aquellas obras de reforma de viviendas que comporten una modificación fundamental de la configuración de éstas. Y de forma expresa aquellas tendentes a la recalificación de las instalaciones existentes.

Art. 21. Autorización de usos y actividades en suelo no urbanizable.

La tramitación de estas solicitudes será la prevista en los artículos 42 y 44 de la Ley Foral 10/1994.

En los expedientes de usos y actividades constructivas que requieran proyecto técnico, el contenido mínimo del documento para informe previo municipal será el correspondiente a anteproyecto.

CAPITULO VII Tramitación de los proyectos de actividades clasificadas

Art. 22. Definición.

Están sometidas a estas determinaciones aquellas actividades que se definen en el artículo 3 de la Ordenanza de Actividades Clasificadas.

Art. 23. Contenido de los proyectos.

Todo proyecto técnico para o ampliación de una actividad clasificada contendrá las determinaciones de la Orden Foral de 15 de mayo de 1990 (BOLETIN OFICIAL de Navarra número 76 de 25 de junio).

Art. 24. Procedimiento.

El régimen de autorizaciones para Clasificadas es el desarrollado en el Reglamento de Control de Actividades Clasificadas para la protección del medio ambiente, Decreto Foral 32/1990, de 15 de febrero (BOLETIN OFICIAL de Navarra número 27, de 2 de marzo).

CAPITULO VIII Plazos

Art. 25. Plazo para adquirir el derecho a urbanizar

El plazo máximo para adquirir el derecho a urbanizar será de 4 años contados desde la publicación en el BOLETIN OFICIAL de Navarra del acuerdo de aprobación definitiva del planeamiento.

Art. 26. Plazo para adquirir el derecho al aprovechamiento urbanístico.

El plazo máximo para adquirir el derecho al aprovechamiento urbanístico será de 4 años contados desde que se hubiere adquirido el derecho a urbanizar en virtud de la publicación en el BOLETIN OFICIAL de Navarra del acuerdo de aprobación definitiva del instrumento de ordenación más específico.

Cuando el plazo máximo previsto para el planeamiento es inferior al general queda establecido en la normativa particular de la misma.

Art. 27. Plazo para la solicitud de licencia de actuación.

1. El plazo para la solicitud de licencia de edificación será de dos años desde que se hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico.

2. Los plazos para la ejecución de los actos de ejecución y uso del suelo serán los siguientes:

-Un año para comenzar las obras.

-Tres años para acabarlas.

3. Se podrán conceder prórrogas de los plazos de la licencia, previa solicitud del titular antes de dos meses, respectivamente, de la conclusión de los previstos para el comienzo y para la finalización de las obras, siendo válida la ordenación vigente en el momento en que la licencia fue concedida.

Art. 28. Prórrogas.

La prórroga de las licencias no podrá ser válidamente solicitada si no ha transcurrido al menos la mitad del plazo.

La obtención de la prórroga del plazo para comenzar las obras comportará por sí misma la prórroga para acabarlas, debiendo señalarse expresamente la indicación de este último. La prórroga para acabar las obras sólo podrá ser solicitada y obtenida si se ha hecho la cobertura de aguas del edificio, según el proyecto técnico.

Las prórrogas, en su totalidad, no podrán superar una ampliación del plazo de licencia superior a la mitad más del plazo para la finalización de las obras, es decir 1 año y medio.

ORDENANZA GENERAL DE URBANIZACION

Indice

CAPITULO I Preliminares

Art. 1.-Objeto

Art. 2.-Ambito de aplicación

Art. 3.-Vigencia

Art. 4.-Interpretación

Capítulo II. Condiciones generales de urbanización.

Sección Primera. Condiciones generales.

Art. 5.-Determinaciones contenidas en las Plan Municipal

Sección Segunda. Explanación y pavimentación.

Art. 6.-Normas generales

Art. 7.-Pavimentos

Art. 8.-Escalinatas y rampas

Art. 9.-Construcción de calzadas y aceras

Sección Tercera. Abastecimiento y distribución de agua.

Art. 10.-Normas generales
Art. 11.-Bocas de riego
Art. 12.-Hidrantes en incendio

Sección Cuarta. Evacuación de aguas y saneamiento.

Art. 13.-Normas generales

Sección Quinta. Suministro de energía eléctrica.

Art. 14.-Normas generales
Art. 15.-Grados de electrificación
Art. 16.-Centros de transformación

Sección Sexta. Alumbrado público.

Art. 17.-Normas generales
Art. 18.-Líneas de canalización

Sección Séptima. Red y suministro de gas.

Art. 19.-Normas generales

Sección Octava. Jardinería.

Art. 20.-Condiciones de arbolado

ORDENANZA GENERAL DE URBANIZACION

CAPITULO I Preliminares

Artículo 1.º Objeto.

Estas Ordenanzas tienen por objeto la regulación de cuantos aspectos se relacionan con la urbanización tanto en las obras relativas a pavimentación, jardinería y mobiliario urbano como a la instalación de servicios urbanísticos.

Su aplicación obligatoria se extiende tanto a obras municipales como de iniciativa particular en cuanto afectan al espacio de uso público e interesan a obras tanto de nueva urbanización como a obras de renovación o sustitución de la urbanización existente.

Art. 2.º Ambito de aplicación.

Estas ordenanzas serán de aplicación obligatoria en la totalidad del ámbito de aplicación del Plan Municipal de Etxalar, así como en cuantas ampliaciones o nuevas ordenaciones urbanísticas puedan producirse en el futuro, de modo que sus ordenanzas particulares en ningún caso podrán oponerse o contradecirlas.

Art. 3.º Vigencia.

Estas Ordenanzas entrarán en vigor simultáneamente al Plan Municipal.

Su aprobación definitiva implicará la derogación de cualquier otra ordenanza de urbanización existente hasta la fecha.

Art. 4.º Interpretación.

La interpretación de las presentes Ordenanzas se hará en el contexto general de la Memoria y del Plan Municipal atendiendo al espíritu y objetivos de aquella y con subordinación a éstas.

En caso de duda o imprecisión prevalecerá la solución más favorable a la exigencia de previa urbanización y mayor dotación de servicios.

CAPITULO II Condiciones generales de urbanización

SECCION PRIMERA Condiciones generales

Art. 5.º Determinaciones contenidas en el Plan Municipal y Proyecto Fin de Obra.

Se respetarán las condiciones urbanísticas establecidas en el Plan Municipal y se justificará expresamente cualquier modificación que pudiera introducirse en función de una mejora urbana.

Esta modificación se deberán exclusivamente a las características de topografía, vegetación, arbolado, tramas urbanas próximas e infraestructuras existentes, así como su capacidad para resolver la urbanización y provisión de dotaciones mínimas.

Ninguna modificación vendrá a significar un detrimento de las características del espacio público o de sus infraestructuras a favor del interés particular.

Estas modificaciones nunca podrán alterar las alineaciones de edificación ni las alineaciones oficiales.

Al término de las obras y para la recepción de las mismas el promotor entregará los planos final de obra de todas las infraestructuras y pavimentaciones.

SECCION SEGUNDA Explanación y pavimentación

Art. 6.º Normas generales y características de las obras de urbanización.

Se adoptarán todas las medidas necesarias para la supresión de barreras arquitectónicas. Los proyectos técnicos incluirán un apartado específico en su memoria con descripción del cumplimiento del Código Técnico de la Edificación, la Ley Foral 4/88, Ley Foral 22/2003 y reglamento del Decreto Foral 154/1989 sobre barreras físicas y sensoriales.

Las obras de urbanización estarán constituidas de las siguientes partidas:

- Apertura de caja para calle hasta lograr las rasantes exigidas.
- Excavación de zanjas para infraestructuras.
- Red unitaria de saneamiento y de pluviales, fosa séptica.

- Red de distribución de agua.
- Conducción de energía eléctrica y transformación eléctrica.
- Conducción de energía eléctrica para alumbrado.
- Conducción de red de teléfono.
- Bocas de riego cada 25 metros.
- Puntos de luz cada 25 metros modelo seleccionado por el Ayuntamiento.
- Césped y plantado de árboles.
- Red de gas.

Los proyectos de urbanización o de obras de urbanización contendrán:

- Topografía del estado actual de espacios públicos y privados con referencias a construcciones existentes que vayan a perdurar o referidas a las utms del Ayuntamiento.
- El proyecto de las obras de urbanización deberá ajustarse a todas las normativas y exigencias que las empresas suministradoras exijan para la puesta en funcionamiento de las distintas instalaciones.
- Se presentará plano de instalaciones superpuestas para comprobar que los trazados planteados para cada red transcurren por zanjas diferentes.
- El proyecto contendrá secciones longitudinales del saneamiento.
- Se demostrará en el plano de pavimentación que los armarios de instalaciones, farolas, transformadores, contadores de agua, tapas de arquetas, contadores de electricidad y de gas, bocas de riego, hidrantes, no estorban en relación a fachadas, accesos, dibujo de la pavimentación, zonas verdes.
- Se garantizará que los diferentes servicios y elementos tienen sección y capacidad suficiente para las necesidades presentes y futuras.
- Todas las canalizaciones correspondientes al cableado, electricidad, alumbrado, telefonía ..., serán subterráneas.
- Se prohíben los transformadores aéreos. Solamente se permitirán de la forma consensuada en cada caso con el Ayuntamiento. El alumbrado público (farolas), se acordará con el Ayuntamiento.
- Las arquetas tienen que ser de hormigón.
- Las obras se señalarán por sus promotores convenientemente incluidas las señales de circulación de vehículos que sean necesarias.

La ejecución de obras de explanación y pavimentación de áreas de uso público se someterá a los criterios generales de resistencia adecuada del pavimento a cargas de rodadura y climatología, evacuación de aguas hacia la red de saneamiento y drenajes, previsión de instalaciones de construcción próxima, regularidad de perfiles y continuidad de los recorridos, seguridad de los peatones y facilidad de mantenimiento posterior.

En particular, resulta esencial la utilización o conservación del manto de tierra vegetal, a cuyo efecto resultará obligado al comienzo de las obras, sean éstas de urbanización o

edificación, la retirada del manto sobre un suelo que participe de las características rústicas o bien utilizarlo directamente si la obra incorpora trabajos de jardinería.

Art. 7.º Pavimentos.

Las carreteras y caminos a su paso por núcleos urbanos han de tener el carácter de calle para lo cual deberán adoptar diseños preferentemente adecuados a la función que se dé a este espacio público por los habitantes del núcleo.

En los caminos y calles con un tratamiento de materiales de piedra como adoquines, cantos rodados y losas que se encuentren en mal estado, se realizará la nivelación y resolución de las deficiencias con estos mismos materiales.

Así mismo se buscarán fórmulas de diseño sustitutivas para las aceras elevadas evitando el escalón, mediante la utilización de diferentes materiales colocados al mismo nivel que diferencien el espacio de calzada y las aceras, utilizando pavimentos bastos en calzadas y pavimentos lisos en aceras.

Se garantizará la resistencia al peso de vehículos en tapas, pavimentos etc.

El proyecto contemplará los ensayos necesarios para determinar la adecuación de las explanadas para las pavimentaciones, ensayos de compactación de bases y ensayos de aglomerados asfálticos.

Se comprobará que la explanada es del tipo E-1, es decir, que los materiales que componen el desmonte y el terraplén son adecuados y que el índice CBR sea mayor a 10, de acuerdo al Catálogo del M.O.P.U. sobre firmes urbanos o similares.

En compactación de explanadas o rellenos se exigirá un próctor normal 95 % ,en bases un próctor modificado del 100 % y en sub-base 95 %.

La base de la pavimentación alcanzará en áreas de tránsito de peatones, cuando menos una sección de 100 mm. de piedra de machaqueo, árido apisonado o similar. Su pendiente, que puede ser la misma que el pavimento definitivo cumplirá la relación 1:60 para una adecuada evacuación del agua de lluvia.

Los pavimentos por elementos de losa prefabricada o losa de piedra natural tendrán un espesor mínimo de 50 mm. en áreas peatonales y de 80 mm. en áreas de tráfico ocasional. Presentarán una textura final antideslizante y se garantizará su resistencia a las heladas al igual que cualquier otro tipo de pavimento que se utilizase.

Los pavimentos de superficie flexible se compondrán constructivamente de una capa de base y otra de rodadura o tránsito de espesores mínimos 4 y 3 cm. respectivamente. En pavimentos rígidos de hormigón H 35 in situ el espesor de la capa superior o de rodadura no será inferior a 12 cm armado o de 17 cm sin armar.

Art. 8.º Escalinatas y rampas.

En escaleras la contrahuella oscilará entre 80 y 150 mm. y la huella no será inferior a 300 mm. La proyección de la contrahuella sobre la huella no superará los 15 mm.

Se cumplirá la normativa vigente contra barreras arquitectónicas.

Art. 9.º Construcción de calzadas y aceras.

La construcción de unas y otras se hará en dos etapas siempre que existan los avales correspondientes a la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización.

En la primera, que será suficiente para el inicio de la construcción de los edificios se dispondrá una sub-base y la base definitiva.

En la segunda fase se construirá la capa de rodadura definitiva previa reparación de los deterioros que se hubiesen causado en la primera etapa. Esta fase se ejecutará antes de la licencia de primera ocupación de la edificación y antes de la recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento.

Art. 10. Normas generales. (Abastecimiento y distribución de agua).

Con carácter general el abastecimiento y distribución de agua responderá a las condiciones siguientes:

El abastecimiento se hará a través de la red de distribución pública de agua., se justificará el abastecimiento, forma de captación, emplazamiento de éste, aforos y análisis de las aguas. La red describirá un anillo y contendrá llaves por sectores.

La red de abastecimiento de agua se diseñará de acuerdo con las Normas Básicas del Ministerio de Industria ("Boletín Oficial del Estado" de 31 de enero de 1976) y siguiendo la red viaria o por espacios públicos no edificables con un trazado regular con alineaciones largas y ángulos abiertos, a profundidad regular y fácilmente accesible por medios normales para su reparación.

Las acometidas de agua se realizarán con una llave de corte con arqueta de charnela y caja de contador accesible desde el espacio público.

El diámetro mínimo a utilizar en la red será de 80 mm., salvo ramales que abastezcan a una o dos acometidas que, previo estudio podrán reducirse a 63 mm. Las acometidas tendrán un diámetro exterior mínimo de 32 mm.

Las tuberías serán de fundición nodular con junta automática flexible y piecerío del mismo material para diámetros iguales o superiores a 80 mm. y de polietileno de baja densidad para 10 atmósferas con unión mediante manguitos de latón para diámetros inferiores a 80 mm.

Todos los sectores en que puede dividirse la red mediante válvulas deberán disponer de una descarga en su punto más bajo, conectada a la red de pluviales o a cauces naturales.

La presión máxima no superará en ningún punto de la red los 6 kg/cm.2 y la velocidad del agua en la tubería de distribución estará comprendida entre los valores de 0,60 y 1,75 m/seg.

Se considerará que un edificio tienen presión suficiente cuando por encima de la última planta útil exista por lo menos una columna de agua de 10 m.

El cálculo y dimensionado de las redes de agua se someterá, como mínimo, a los criterios de la norma NTE-IFA, Abastecimiento.

Las características de dimensiones, calidades y sistemas constructivos a emplear en las redes de abastecimiento de agua cumplirá la normativa de A.C.P.S.A.

Art. 11. Bocas de riego.

Se establecerán en todas las zonas de parques y jardines, espacios libres, paseos, calles, plazas, etc. las bocas de riego con instalaciones suficientes para un consumo mínimo diario de 20 m.³/Ha.

Habrà una boca de riego cada 25 metros. Deberà contarse con presiones residuales del orden de 30 m.c.d.a.

La realizaci3n de las instalaciones, su c3lculo y dimensionamiento se realizar3 como m3nimo seg3n lo dispuesto en NBE-IFR, Riego.

Art. 12. Hidrantes en incendio.

Se instalar3n hidrantes de incendio en los casos y con las caracter3sticas requeridas en la Normativa de seguridad en caso de incendios (DB-SI) vigente, Protecci3n contra Incendios en los Edificios y dem3s normativa al respecto.

SECCION CUARTA Evacuaci3n de aguas y saneamiento

Art. 13. Normas generales.

La red de alcantarillado se dise1ar3 como m3nimo seg3n los criterios de dise1o de conducciones y acometidas de saneamiento de A.C.P.S.A. y ser3 de sistema separativo de aguas pluviales y fecales.

Todos los conductos ser3n circulares con di3metro m3nimo de 300 mm. para conductos de hormig3n o de 250 mm. para conductos de P.V.C. El di3metro m3nimo de las acometidas ser3 de 160 mm.

Las tuber3as a emplear en la red de fecales ser3n de hormig3n con campana y junta homologada de goma y de P.V.C. color teja con junta de anillo de polipropileno o soluci3n, equivalente, con apoyos de hormig3n en masa a 120 grados o material granular a 90 grados.

Las acometidas deber3n hacerse a pozo de registro salvo casos excepcionales, en los que se construir3 una arqueta registrable y f3cilmente accesible en el arranque de la acometida. Todo pozo o arqueta se construir3 con hormig3n. Las pendientes a adoptar ser3n las m3s parecidas a las de superficie del terreno que cumplan el pie forzado de las velocidades m3xima y m3nima.

Salvo situaciones excepcionales, que se justificar3n t3cnicamente, las pendientes tendr3n un valor m3nimo del 1%.

La velocidad de aguas negras estar3 comprendida entre 0,5 y 4,5 m/seg. Las aguas de escorrent3a alcanzar3n una velocidad m3xima de 3 m/seg.

En las cabeceras de la red de aguas negras se recomienda la disposici3n de c3maras de descarga para limpieza de conductos.

Las acometidas a la red se efectuar3n por pozos de registro en forma tal que no dificulten el flujo continuo de los colectores. Igualmente se colocaran pozos de registro en cada cambio de direcci3n o de pendiente y a una distancia inferior a 50 m., y pozos de resalto cuando las diferencias de cota sean superiores a 80 cm.

El presupuesto de las obras incluir3 una partida para la verificaci3n de la limpieza de la red por parte de una empresa especializada en desciegues que ser3 requerida por el Ayuntamiento antes de la recepci3n de las obras.

SECCION QUINTA. Suministro de energía eléctrica

Art. 14. Normas generales. (Suministro de energía eléctrica y telefonía).

Será necesario presentar los informes de las empresas suministradoras de energía eléctrica y telefonía para poder obtener la recepción de las obras de urbanización.

La red de suministro de energía eléctrica estará sujeta a los vigentes reglamentos electrotécnicos y a las normas NTE-IEB, Baja tensión; NTE-IER, Red exterior y NTE-IET, Centros de transformación.

En todo caso deberá existir la capacidad suficiente para las necesidades previstas en base a los grados de electrificación prevista, que se especifican en el artículo siguiente.

La distribución en baja tensión se efectuará preferentemente a 380/220 v. y el tendido de cables será subterráneo salvo casos excepcionales y a precario hasta que el Ayuntamiento estime su modificación sin que en ningún caso sean a su cargo las obras necesarias.

Art. 15. Grados de electrificación.

Se establecen para el uso de viviendas los siguientes grados de electrificación: Electrificación mínima, en una previsión adecuada máxima total de 2.200 w.

Electrificación media con una previsión de demanda máxima total de 6.600 w.

Electrificación elevada con una previsión de demanda máxima total de 8.800 w.

Electrificación especial con una previsión de demanda máxima total a especificar en cada caso.

La carga total de un edificio destinado a viviendas será la misma de la carga de éstas con su correspondiente coeficiente de simultaneidad más la carga de los espacios comunes y locales.

La carga para locales y edificios comerciales se calculará en base a 80 w/m², con un mínimo abonado de 2.200 w.

En edificios destinados a uso industrial la carga se calculará a base de 250 w/m² como mínimo.

Art. 16. Centros de transformación.

Los centros de transformación y las redes de distribución tienen carácter de sistemas generales por lo que, las reservas de suelo para su instalación tendrán carácter público y se reservará el suelo necesario para ello.

Cuando la carga total de un edificio fuese superior a 50 KVA la propiedad facilitará suelo suficiente para instalar el centro de transformación.

Todo centro de transformación reunirá perfectas condiciones de idoneidad en lo que respecta a protección, vallados, aislamientos, insonorización, ruidos, vibraciones, etc.

SECCION SEXTA Alumbrado público.

Art. 17. Normas generales.

La red de alumbrado público se realizará según los reglamentos electrotécnicos vigentes y los criterios de diseño y calidad de la norma NTE-IEE, Alumbrado exterior. Tendrá una iluminación mínima de 15 lux y una uniformidad (relación máxima-mínima) superior a 0,3.

Las lámparas que se utilicen permitirán una discriminación de colores suficientes para no exigir un alumbrado especial de rótulos y señales de tráfico.

Art. 18. Líneas de canalización.

La red de alimentación al alumbrado público será totalmente independiente de la red general de suministro de energía. Los conductores serán del tipo de manguera de plástico conducidos subterráneos o por fachada. En pasos de calzada se colocará doble canalización.

SECCION SEPTIMA. Red y suministro de gas.

Art. 19. Normas generales.

El conjunto de la instalación se realizará según la normativa vigente, las recomendaciones de la casa suministradora y, en lo que les afecte, las normas NTE-IDG, Depósitos de gases licuados, NTE-IGC, Gas ciudad, NTE-IGL, Licuados y NTE-IGN Natural.

SECCION OCTAVA. Jardinería

Art. 20. Condiciones de arbolado.

La jardinería y la elección del arbolado que, en su caso, hayan de realizarse se someterán a las siguientes consideraciones:

Se respetará e incorporará hasta donde sea posible la vegetación y arbolado existente siempre que su estado lo permita.

Se acudirá a la elección de especies vegetales en función de consideraciones ecológicas y de mantenimiento con especies autóctonas naturalizadas con adaptabilidad suficientemente probada.

En calles y plazas como criterio general la distancia de plantación estará en torno a 3,5 metros entre alineamientos con especies de porte piramidal y 8 metros para árboles de gran porte. La distancia a fachadas, dependiendo de las características de la especie, no deberá hacerse a una distancia inferior a 2,5 metros.

Igualmente se respetará una distancia a instalaciones y redes de servicios superior a 1,5 metros.

La distancia no cubierta entre el cuello del árbol y el pavimento será superior a 30 cm. cuando el material de superficie sea suficientemente poroso. En caso contrario esta distancia se aumentará a 60 cm.