

**ETXARRI ARANATZ-KO HIRIGINTZA ORDENAZIO UDAL PLANAREN
ALDAKETA XEHEKATUA. HIRIGINTZA ARAUDIA.**

**MODIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN MUNICIPAL DE
ORDENACION URBANA DE ETXARRI ARANATZ. NORMATIVA
URBANISTICA.**

SUSTATZAILEA: ETXARRI ARANATZ-KO UDALA
EGILEA: XABIER LOPEZ URALDE – ARKITEKTOA

2014ko OTSAILA / FEBRERO 2014

MEMORIA

INDICE MEMORIA

A- DESCRIPCION DE LAS DETERMINACIONES DE LA MODIFICACION

Bloque 1º
Bloque 2º
Bloque 3º
Bloque 4º
Bloque 5º
Bloque 6º

B- JUSTIFICACION DE LAS RAZONES OBJETIVAS, TECNICAS Y URBANISTICAS QUE MOTIVAN LA MODIFICACION

Bloque 1º
Bloque 2º

- 1- Impedir unas previsiones de aprovechamiento superiores al modelo urbanístico dibujado sobre los planos.
- 2- Armonizar el incremento del número de viviendas, al pasar de viviendas libres a protegidas, con el incremento de espacios libres y aparcamientos del modelo urbano.

Bloque 3º
Bloque 4º
Bloque 5º
Bloque 6º

C- DETERMINACIONES Y NORMATIVA URBANÍSTICA QUE SE INTRODUCEN CON LA MODIFICACIÓN Y SUSTITUYEN A LA PRECEDENTE, CON SU REFLEJO EN PLANOS DE ORDENACIÓN.

Bloque 1º
Bloque 2º
Bloque 3º
Bloque 4º
Bloque 5º
Bloque 6º

MEMORIA

A- Descripción de las determinaciones de la Modificación.

El objeto de la presente modificación se agrupa en los siguientes bloques de modificaciones:

Bloque 1º

Agrupar las determinaciones contenidas en diferentes artículos de la Normativa con los mismos contenidos en un solo artículo de la Normativa.

Eliminar de la normativa todas las determinaciones que corresponden a disposiciones legales generales extramunicipales porque con el transcurso del tiempo quedan desactualizadas.

Como consecuencia de los dos puntos anteriores se han eliminado las Ordenanzas ya que parte las mismas se han incorporado a la Normativa Urbanística y parte era legislación extramunicipal.

Quedan fuera de esta modificación los siguientes capítulos:

- Capítulo 1.- Objeto y Ejecución.
- Capítulo 4.- Normas del suelo No Urbanizable (excepto art.61)
- Capítulo 5.- Infraestructuras.
- Capítulo 6.- Homologación.
- Anexo 1.- Protección de la edificación.

Bloque 2º

Aclarar ante las diferentes formas que tiene el Plan de establecer el aprovechamiento, edificabilidad y aprovechamiento medio o tipo, que no se pueden hacer traducciones de un sistema a otro sin sujetarse al límite de la superficie construida, según lo establecido en el artículo 150 de la LF 6/2009 de 5 de junio.

Aclarar ante la flexibilidad para alterar la densidad del número de viviendas, prevista en el Plan, que la alteración del número de viviendas esta sujeta a la aplicación de los artículos 52 de la LF 35/2002 y 53 de la LF 6/2009.

Como consecuencia de lo anterior, la flexibilidad con la que se venía aplicando los dos contenidos anteriores queda limitada y más ajustada al aprovechamiento de diseño que permite el modelo urbanístico previsto por el Plan.

Bloque 3º

Separar espacialmente la aplicación de las diferentes tipologías, (colectiva, unifamiliar aislada y unifamiliar adosada), hasta ahora intercambiables en todas las parcelas.

En relación al suelo urbanizable, áreas de reparto, se debería analizar la ordenación de Plan General y ver la posibilidad de cambiarla a través de Planes Parciales en la totalidad o en parte de su superficie, todo ello manteniendo el sistema de gestión de cooperación.

Estas áreas son las zonas representadas con la trama más oscura.



Bloque 4º

Concretar definiciones que no eran precisas y eliminar alguna contradicción entre las mismas. Se refiere fundamentalmente a definiciones como Fachada principal, Medición de alturas y establecimiento de la rasante del terreno desde donde se mide la altura.

Bloque 5º

Regular las condiciones constructivas y estéticas de modo tal que sea compatible la homogeneización necesaria para garantizar el proyecto de calle con la deseada libertad del proyecto del edificio.

Bloque 6º

Regular las condiciones constructivas en cuanto a alturas máximas permitidas, de modo tal que las nuevas naves y ampliaciones de naves existentes se puedan adecuar a la realidad productiva actual.

B-Justificación de las razones objetivas, técnicas y urbanísticas que motivan la modificación.

Bloque 1º

Las razones que justifican las modificaciones de este bloque están relacionadas con la operatividad documental del Plan, es decir, que el Plan sea fácilmente manejable y permita obtener con seguridad la regulación de cada contenido normativo, situándolo en un único artículo.

También es objetivo de este bloque el ahorrar el esfuerzo de leer determinaciones procedentes de legislaciones extramunicipales, a las cuales no se añade nada realmente significativo ni distinto.

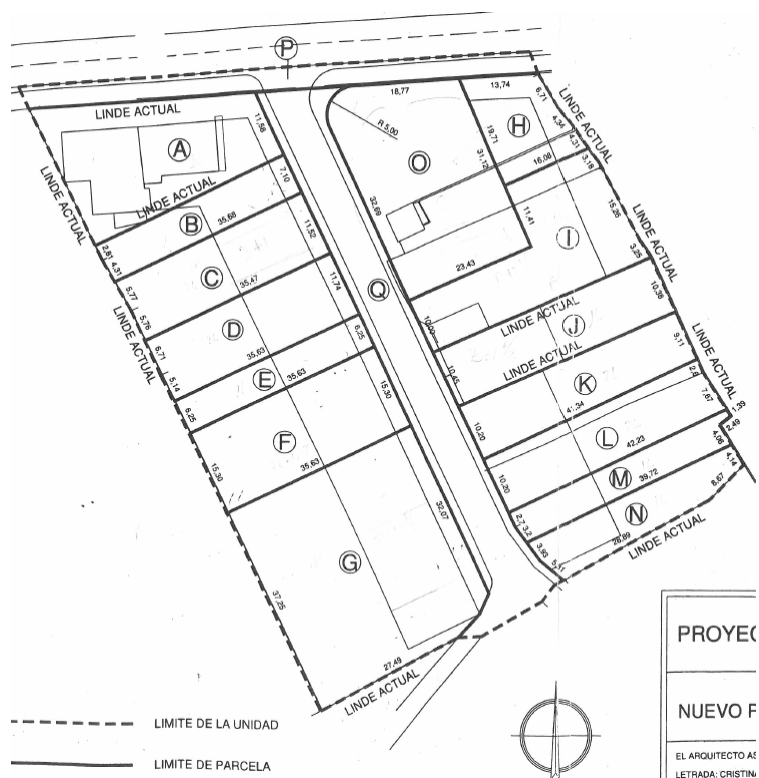
Bloque 2º

1- Impedir unas previsiones de aprovechamiento superiores al modelo urbanístico dibujado sobre los planos.

La interpretación forzada de los aprovechamientos y del número de viviendas permitidas por el Plan presenta una situación que es contradictoria con el modelo de calle previsto por el mismo, lo que ha llevado a actuaciones abusivas que de generalizarse sería un problema muy serio.

El Plan de Etxarri Aranatz por la anchura de las calles, incluso por el número de plantas de los edificios, representa un modelo semiurbano denso pero la interpretación que se viene haciendo del aprovechamiento en algunos casos conduce a un modelo que es propio de un barrio denso de ciudad.

Lo que quiere decir que si se generalizasen las interpretaciones más intensivas de



aprovechamiento realizadas hasta la fecha no cabría, ni por el número de plantas necesario, ni por el número de aparcamientos preciso, en el modelo dibujado sobre los planos.

Esta situación es la misma en el Casco Antiguo que en las unidades que se encuentran ya reparceladas y listas para ser edificadas.

Analicemos una unidad como la U.E.-11 que se encuentra en estos momentos en proceso de construcción.

Consiste en una unidad lineal con 39 viviendas repartidas a ambos lados de una calle. La superficie construida media de las viviendas es de 178 m² incluido el garaje.

La calzada tiene una longitud de 100 metros y una anchura de 6 metros solo se podría aparcar a un solo lado siempre que se circulase en un solo sentido, lo cual es imposible ya que la calle es un fondo de saco.

En esos 100 metros se podría repartir 20 aparcamientos si empleamos también los vados, algo problemático también.

En el tramo de la travesía que forma parte de la unidad se puede disponer de 70 metros lineales de aparcamientos, es decir unos 14 aparcamientos.

En total 34 aparcamientos el espacio público para 39 viviendas lo que encaja con el artículo 53 de la LF-9/2009 con las dificultades expuestas.

Para llegar a consumir toda la superficie construida prevista en el Proyecto de la Reparcelación de la Unidad 11 hay que construir por toda la superficie edificable tres plantas B+2, es decir, 9 metros de altura para una separación entre fachadas enfrentadas en la calle de 14 metros.

Las aceras de la calle son de 1,5 metros, que al paso junto una farola se reduce la anchura inferior a un metro, una anchura un tanto angosta.

Esta descripción muestra una situación muy ajustada, agobiante, pero que no llega a ser alarmante.

El problema que se quiere exponer con todo esto es que según la traducción que se viene haciendo en algunas parcelas aisladas de la edificabilidad en m²/m² a uas/m², el Plan de Etxarri permite realizar prácticamente el doble de viviendas de las previstas en esta unidad si fuesen todas de vpo. En este caso se trataría de 68 viviendas de 145 m² construidos de media incluido el garaje.

Habría que construir 5 plantas, y con fondos de 14 metros, lo que sería contradictorio con el Plan ya que por ejemplo en la U.E-11 solo permite B+2+bajo cubierta.

La materialización de las plazas de aparcamiento necesarias con el actual modelo de calle y el modelo de autopromoción previsto en el Proyecto de Reparcelación sería completamente imposible.

El caso de la U.E-11 no es un caso aislado sino uno de los mas afortunados ya que cuenta con un sistema general, la travesía de la antigua carretera, que le proporciona una buena cantidad de plazas de aparcamientos y amplitud.

Existen unidades reparceladas que prevén situaciones mas forzadas aun.

Es el caso de la U.E-17 y U.E-15 donde ya se observa que hay parcelas que han ido a un aprovechamiento muy por debajo de lo permitido en el Proyecto de Reparcelación y otras que se acercan a los límites de las interpretaciones mas intensivas.

Por todo lo expuesto se percibe que las previsiones del Plan Urbanístico Municipal de Etxarri Aranatz en materia de aprovechamientos, coeficientes de homogeneización de los diferentes tipos de viviendas, así como la densidad de viviendas debe ser reconducido hacia una interpretación mas legal y mas viable para un modelo semiurbano como el de Etxarri Aranatz.

2- Armonizar el incremento del número de viviendas, al pasar de viviendas libres a protegidas, con el incremento de espacios libres y aparcamientos del modelo urbano.

El Plan de Etxarri Aranatz presenta dos formas de discriminación positiva hacia las vpo:

A). El m² de vivienda de vpo consume casi la mitad de unidades de aprovechamiento de lo que consume el m² de las viviendas libres colectivas.

B). El límite del número de viviendas protegidas por hectárea puede ser el doble del número de viviendas libres colectivas.

La convergencia de estas dos medidas permite duplicar el número de vpo sobre el de las libres y casi el doble de la superficie construida de vpo sobre el de las viviendas libres colectivas.

Aunque realmente tras una lectura atenta del Plan se descubre que el punto A) solo se puede aplicar en las áreas de reparto, suelo que aun no está desarrollado, lo cierto es que se viene aplicando en las unidades de ejecución reparceladas.

La exposición que aquí se hace tiene por objeto primero demostrar lo erróneo de esta discriminación positiva entre viviendas libres y protegidas cuando ambas son colectivas. Otra cuestión diferente sería diferenciar la plusvalía en el mercado del m² de las viviendas aisladas del de las protegidas colectivas, en cuanto que llevan asociados unos valores añadidos que puede hacerlas diferentes.

En segundo lugar aclarar que en realidad esa discriminación solo se podría aplicar en cuanto a la densidad, es decir, en cuanto al punto B) en las Unidades de Ejecución.

¿Por qué se puede realizar con el mismo aprovechamiento el doble de viviendas colectivas de vpo que de libres?

Porque se ha estimado que el beneficio de venta del metro cuadrado de vivienda libre colectiva es el doble del precio de las viviendas colectivas de vpo.

No se puede poner en duda que esto haya sucedido. Lo que hay que preguntarse es porque ha sucedido y si realmente hay razones objetivas para valorar así el beneficio, por que la mano de obra, los materiales empleados y el suelo en las viviendas libres colectivas no cuestan al doble del precio de los empleados en las viviendas de vpo. Se supone que el beneficio tiene que guardar alguna relación objetiva con las inversiones.

Evidentemente que no existe ninguna razón objetiva que demuestre que los costes sean el doble en la vivienda libre que en las vpo ni que esto de pie a duplicar el beneficio.

Lo que si se dan es situaciones coyunturales en las que por falta de previsión de mercado de suelo, desde las administraciones, las demandas se pongan por encima de las ofertas y si las viviendas que se ofertan no tienen límite de precio se especule al doble del precio justo.

El estímulo de la oferta, de forma equilibrada con la demanda mediante la promoción de viviendas en las parcelas municipales, o también se puede realizar generando un mercado de suelo no especulativo de vivienda libres desde la administración, es cuestión de que el Ayuntamiento urbanice suelos mediante el sistema de cooperación, obligando a los propietarios de esos suelos a

desprenderse de ellos para recuperar el dinero invertido en las urbanizaciones.

En el Plan de Etxarri la promoción de las vpo están en manos del Ayuntamiento obligado por el Plan, ya que el 10% del aprovechamiento cedido al Ayuntamiento tiene que ser destinado a las vpo.

En consecuencia para garantizar viviendas a precio justo, y que sean estas las que regulen el mercado, lo que hace falta es garantizar que la administración genere suelo urbanizado regularmente cuyos propietarios necesiten vender tanto sea para vivienda libres como para vpo.

Permitir que la propiedad privada pueda hacer dos vpo por cada vivienda libre de forma optativa es otra forma de estimular la construcción de vpo, en cuanto que se permite distribuir el coste del suelo entre mas metros construidos.

Pero lo que no se puede hacer es este estímulo poniendo en crisis el modelo urbanístico previsto.

Si se mantiene la diferencia de coeficientes de homogeneización entre las viviendas libres y las protegidas el Plan tendrá que tener áreas específicas para vivienda de protección oficial separado del de las viviendas libres.

Por todo lo expuesto en la modificación propuesta se subraya que la densidad prevista por el modelo urbanístico del Plan es de 40 viviendas por hectárea y así mismo se recuerda que para el incremento de esta densidad se deben cumplir las condiciones legales previstas en la ley foral 35/2002 y 6/2009.

El cumplimiento de estas disposiciones legales lleva a que todo aumento del número de viviendas tiene que ir acompañado de un incremento del número de dotaciones y de aparcamientos, es decir, un cambio del modelo urbanístico radical, lo que es imposible en las unidades que ya están desarrolladas, que son casi todas.

También se hace explicito que las actuales unidades de ejecución que se encuentran en marcha no tienen establecido su aprovechamiento en unidades de aprovechamiento sino en edificabilidad m²/ m², lo que hace imposible la aplicación de los coeficientes de homogeneización a través de los cuales elevan la edificabilidad de las parcelas.

Bloque 3º.

La justificación para separar espacialmente la aplicación de las diferentes tipologías, (colectiva, unifamiliar aislada y unifamiliar adosada), hasta ahora intercambiables en todas las parcelas, ha quedado evidenciada por la realidad a todas luces perceptible en el paisaje urbano de Etxarri Aranatz.

Es el caso de la U.E-17 y U.E-15 donde ya se observa que hay parcelas que han ido a un aprovechamiento muy por debajo de lo permitido en el Proyecto de Reparcelación y otras que se acercan a los límites de las interpretaciones más intensivas.

Estas diferencias manifiestan otro de los problemas, se puede decir graves, de la actual situación urbanística que permite el Plan Municipal. Se trata de que a una vivienda unifamiliar de planta baja y bajo cubierta se adosa con un bloque de viviendas colectivas de vpo con tres plantas, (el doble de lo que tiene enfrente), es el caso de la U.E.-16.

La U.E.-17 se encuentra en una fuerte ladera por debajo de la rasante de la calle, que constituye el borde del suelo urbano de Etxarri Aranatz y que se expone a generar unas afecciones paisajísticas muy importantes. En esta unidad existe una única vivienda realizada con muy buen criterio, es decir, solo eleva una planta por encima de la rasante de la calle y cuenta con otra por debajo.

En esta unidad hasta el momento no se ha producido ninguna situación indeseable pero se puede producir en cualquier momento dado que las demás parcelas de la unidad pueden alcanzar los B+2 y bajo cubierta por encima de la rasante de la calle.

Por todo lo expuesto se hace



imprescindible el situar cada tipología de edificio en un lugar específico.

La separación de las tipologías realizada en la Modificación atiende más al tamaño y a la manifestación volumétrica de los edificios que a la clásica división en vivienda unifamiliar aislado, adosada o colectiva.

La división en tipologías es la siguiente:

Edificación adosada referida al Casco Antiguo y a otras áreas en donde se permite viviendas unifamiliares y colectivas, incluso dos viviendas por planta pero limitadas las fachadas a ser descompuestas en frentes menores a 9 metros y a que la altura no supere planta baja, planta elevada y bajo cubierta.

Edificación aislada que se diferencia de la anterior en que los edificios tienen que ir separados por una distancia a los límites de las parcelas colindantes.

Edificación en bloques de viviendas, tipología restringida a rellenar manzanas urbanizadas en un número de parcelas muy limitado, en donde se permiten frentes y alturas mayores. También el Plan prevé para este tipo de viviendas el área de reparto 1 de propiedad municipal.

Sin embargo el área de reparto mas adecuado para la vivienda colectiva es el AR-5 por su proximidad al centro, por lo que sería interesante realizar algún tipo de permuta con la AR-1.

Bloque 4º

La concreción de las definiciones en la sección 1 del capítulo 3 no precisa una justificación especial ya que la claridad de las definiciones es una necesidad inevitable de la practica urbanística y de las licencias.

Bloque 5º

La necesidad de defender un proyecto de calle, y de ser flexible con las realizaciones personales de los propietarios de las parcelas, lleva a hacer una normativa de condiciones de la edificación y de los elementos constructivos, que diferencie en cada proyecto que es libre diseño y que debe responder a un compromiso con el entorno.

Bloque 6º

La necesidad de mayores alturas de cierres y de naves en suelo no urbanizable, lleva a modificar puntualmente el artículo que regula las condiciones generales de los usos constructivos en suelo no urbanizable, dando mayor libertad de diseño y uso, adaptándose a una cada vez más exigente realidad productiva y competente.

C- Determinaciones y normativa urbanística que se introducen con la modificación y sustituyen a la precedente, con su reflejo en planos de ordenación.

Bloque 1º

Las modificaciones relativas a este bloque, compresión del texto, se extienden por toda la normativa y la más visible aunque de menor interés es la desaparición de las Ordenanzas.

La sección 2 del capítulo 3 consiste exclusivamente en juntar las determinaciones que en materia de Condiciones de Urbanización de espacios públicos existían en la Normativa y en las Ordenanzas.

En el resto de las secciones del capítulo 3 se juntan determinaciones y además se añaden nuevas.

Bloque 2º

Las modificaciones relacionadas con este bloque, es decir, sobre la clarificación de los aprovechamientos se concentran en el Capítulo 2.

En el capítulo 2 se han mantenido los mismos contenidos con algún cambio en sus determinaciones.

Fundamentalmente se han acumulado en un solo artículo los mismos contenidos dispersos en diferentes artículos.

También se han separados los contenidos de los artículos para que puedan ser visibles en los títulos de los artículos y así poderse encontrar mas fácilmente.

Los cambios realizados son:

Artículo 5.Clasificación del suelo.

Se ha introducido la definición de solar y en consecuencia se ha establecido el significado de las obras accesorias de urbanización.

Artículo 6.Calificación del suelo.

Se ha mantenido igual.

Artículo 7.Compatibilidad de usos.

Se ha mantenido igual.

Artículo 8.Sistemas de actuación.

Se ha mantenido igual, solo se han añadido dos párrafos del artículo 9.

Artículo 9.Gestión del suelo urbano consolidado.

Se ha incluido lo que antes formaba parte de artículo 10

Artículo 10. Las Unidades de Ejecución y Proyecto de Distribución de costes.

Se ha incluido lo que antes formaba parte del artículo 9.1 y artículo 11.2

Artículo 11. La Ordenación.

Se ha incluido lo que antes formaba parte del artículo 9.1, artículo 10.AA y artículo 11.2

Artículo 12.Cesiones.

Se ha incluido lo que antes formaba parte del artículo 9.3.

Artículo 13.Sistema General.

Se ha incluido lo que antes formaba parte del artículo 9.4.

Artículo 14.Plazos

Se ha incluido lo que antes formaba parte del artículo 9.6.

Artículo 15.Aprovechamientos y Artículo 16.Densidad de viviendas.

Se ha incluido lo que antes formaba parte del artículos 9.5 ,9.7, 9.8 y artículo 40.1.

Se han introducido las aclaraciones mencionadas que impidan erróneas interpretaciones.

Además se han añadido las definiciones de los diferentes tipos de planta y la forma de medirse en ellas el aprovechamiento de forma mas precisa que lo contenido en el artículo 40.1.

Artículo 17.Gestión de las unidades de ejecución.

Se ha incluido el correspondiente cuadro del artículo 9.

Artículo 18.Gestión de los sectores.

Se ha incluido lo que antes formaba parte del artículo 9.3

Artículo 19.Normativa de gestión de las áreas de reparto.

Se ha incluido lo que antes formaba parte del artículo 10, referido a las áreas de reparto.

Se ha establecido que el desarrollo de estas áreas se desarrollará a través de Planes Parciales.

Artículo 20.Gestión de los proyectos y obras de urbanización.

Se ha incluido lo que antes formaba parte del artículo 11. Puntos 1, 3, 4 y 5

Artículo 21.Edificios y usos en discordancia con las Normas.

Se ha incluido lo que antes formaba parte del artículo 12.

Bloque 3º

Este bloque referido a la separación y diferenciación de tipologías se trata en la sección 4 del capítulo 3.

Artículo 43. Generalidades.

Solo se ha añadido en el último párrafo algún criterio para que se sepa que el Ayuntamiento no va a aceptar cualquier cambio mediante un Estudio de Detalle en las tipologías previstas en las áreas homogéneas, si no es en beneficio del interés general.

Artículo 44. Área homogénea. Casco Antiguo.

Se trata de un área con una tipología rural o semiurbana que se ha implantado tradicionalmente en calles bastante estrechas, por lo que el frente y altura de las fachadas de los edificios debe estar proporcionada con la anchura de las calles del entorno, que se caracteriza por no manifestar a la calle mas que una vivienda por planta y un frente que no supera de media los 9 metros en cada calle.

Con estos antecedentes se puede permitir que haya dos viviendas por planta siempre que el frente del edificio se fragmente en frentes de anchura inferior a los 9 metros de una forma clara y contundente, es decir, cambiando completamente la composición de los frentes entre sí e incluso la altura del alero entre los frentes. Se generará una norma para diferenciar el aspecto estético y volumétrico de estos frentes.

La restricción de seguir manteniendo una vivienda por planta como ha sido tradicionalmente impide soluciones prácticas de compartir escaleras y ascensores entre dos edificios que permite la suma de parcelas.

También esta restricción es problemática en parcelas de frente superior a los 9 metros ya que no se podría hacer dos viviendas por planta y las viviendas tendrían una superficie exagerada.

Este planteamiento es un tratamiento que va en contra de la autenticidad del edificio ya que representa ser por fuera lo que no es por dentro, pero sin embargo es práctico porque ayuda a la rehabilitación de los edificios.

Artículo 45. Edificación Adosada

Por edificación adosada se entiende un tipo de edificio adosado que permite dos viviendas por planta pero que debe manifestarse al exterior con unos frentes y alturas limitadas y proporcionadas con la anchura de la calle.

El Plan Urbanístico Municipal prevé que dentro del concepto de vivienda unifamiliar tenga preferencia la vivienda unifamiliar aislada, separada 2 metros del linde vecino, debiendo quien quiera realizar una vivienda unifamiliar adosada pedir el permiso del propietario de la parcela colindante para llegar al límite y además tiene que conseguir el compromiso del vecino para que el también se ajuste al medianil que va a dejar visto el primero.

Dado que el nivel de predominio de la edificación adosada en la mayoría de las unidades está ya muy avanzada, por que se han venido realizando reparcelaciones con poco frente de parcela, mas pensada para edificación adosada que para la edificación aislada, se ha dado preferencia en la mayoría del suelo urbanizado a esta tipología.

Artículo 46. Bureña Zugarreta.

En este artículo no se cambia nada el contenido, solo se ordena para que sea más rápida la lectura.

Artículo 47. Vivienda colectiva en bloque.

Se ha regulado la forma de las cubiertas al objeto de que no se puedan hacer cubiertas con cumbrera perpendicular a las fachadas a calle. Se permiten las cubiertas con alero horizontal orientado a calle e incluso las cubiertas planas.

Se regulan los frentes de fachada o aparentes frentes de fachada con una anchura máxima de 10 metros. También se regula su diferenciación estética.

Artículo 48. Industrial y servicios.

En este artículo no se cambia nada el contenido, solo se ordena para que sea más rápida la lectura.

Artículo 49. Malkorramendi.

En este artículo no se cambia nada el contenido, solo se ordena para que sea más rápida la lectura.

Artículo 50. Edificación Tradicional Aislada o con Etxekoarte.

Se trata de una edificación aislada que puede estar muy separada de los lindes vecinos 1 metro salvo que exista un medianil que deberá cubrir, no es probable que se de esta circunstancia.

Las fachadas orientadas hacia la parcela colindante seguirán ofreciendo una imagen bastante sólida pero amortiguada por que su alero a pasado a ser horizontal, lo que reduce la superficie y la forma de la superficie de lo que antes eran medianiles.

Esta solución debe ser complementada a los efectos de la calidad paisajística de las edificaciones con medidas que hagan que los edificios no tenga diferencias en el tamaño del volumen excesivas y con alguna condición de carácter estético.

La edificación aislada ha quedado reducida a las unidades mas periféricas que acceden desde una calle situada a mayor altura que la parcela.

Artículo 51. Áreas Especiales.

En este artículo no se cambia nada el contenido solo se ordena para que sea mas rápida la lectura.

Artículo 52. Lizarragabengoa.

En este artículo no se cambia nada el contenido solo se ordena para que sea mas rápida la lectura.

Bloque 4º

Las modificaciones de este bloque, definiciones, se refieren a las determinaciones de la sección 1ª del capítulo 3 y son las siguientes:

Artículo 22. Áreas inundables.

El contenido de este artículo procede del artículo 10 del Plan Vigente.

Artículo 23. Usos de la edificación y de la parcela.

Los usos de las clasificación del suelo ya están establecidos en el artículo 7 pero con este artículo de nueva creación se concretan los usos de la edificación principal y de la complementaria así como el uso de la parcela. También se regulan la necesidad de aparcamientos teniendo en cuenta lo previsto en el artículo 39.6

Artículo 24. Alineación oficial.

El contenido de este artículo procede de los artículos 13 , 14, 21, 22 y 32 del Plan Vigente.

Artículo 25. Emplazamiento de la edificación principal en la parcela.

El contenido de este artículo procede de los artículos 15, 16, 17 19, 20, 39.1, 39.2, 39.3 y 39.4 del Plan Vigente.

Artículo 26. Emplazamiento de la construcción menor.

El contenido de este artículo procede del artículo 42.4 del Plan Vigente.

Artículo 27.Fachadas de la edificación.

El contenido de este artículo procede de los artículos 23, 24 y 39.5 del Plan Vigente.

Artículo 28.Frente de la parcela y de la edificación.

El contenido de este artículo se genera para regular los frentes de la edificación. Se desestima lo contenido en el artículo 40.2.

Artículo 29.Entorno de área edificable.

El contenido de este artículo se genera para regular la forma de medir las alturas de la edificación.

Artículo 30.Altura de la edificación.

El contenido de este artículo se genera para regular la forma de medir las alturas de la edificación. Se desestima lo previsto en el Plan vigente en los artículos 25, 40.3 y 40.4.

Artículo 31.Número y altura de las plantas.

El contenido de este artículo se genera para regular la forma de medir las alturas de la edificación. Se desestima lo previsto en el Plan vigente en el artículo 26.

Artículo 32. Tipologías de la edificación.

El contenido de este artículo procede del artículo 42.2 y 42.3.

Bloque 5º

Las modificaciones de este bloque, elementos constructivos, se localizan en la sección 3ª del capítulo 3 y son las siguientes:

Artículo 39.

En este artículo se recogen los elementos constructivos relacionados con las cubiertas, se han recogido casi todas las determinaciones del planeamiento vigente a las que se ha complementado con la regulación de nuevos elementos constructivos.

Artículo 40.

En este artículo se recogen los elementos constructivos relacionados con las fachadas, se han recogido casi todas las determinaciones del planeamiento vigente a las que se ha complementado con la regulación de nuevos elementos constructivos. En líneas generales la regulación alcanza solo a las fachadas principales.

Artículo 41

En este artículo se recogen los elementos constructivos relacionados con los cierres de fincas, se han recogido casi todas las determinaciones del planeamiento vigente a las que se ha complementado con la regulación de nuevos elementos constructivos como escolleras, muros de contención y taludes.

Artículo 42

En este artículo se recogen las determinaciones que el Plan Vigente contenía sobre la protección de la edificación a lo que se ha añadido alguna determinación sobre los conjuntos religiosos.

Bloque 6º

Las modificaciones de este bloque, usos constructivos en suelo no urbanizable, se localizan en el capítulo 4:

Artículo 61.

En este artículo se recogen las condiciones generales de los usos constructivos en suelo no urbanizable, se han recogido casi todas las determinaciones del planeamiento vigente a las que se ha modificado la altura de naves y cierres regulados.

NORMATIVA

INDICE NORMATIVA

CAPITULO I.- OBJETO Y EJECUCION

- Art. 1.- Objeto, ámbito y competencias
- Art. 2.- Ejecutoriedad y vigencia
- Art. 3.- Modificación o revisión
- Art. 4.- Publicidad e interpretación

CAPITULO II.- NORMATIVA GENERAL

- Art. 5.- Clasificación del suelo
 - 1- Suelo urbano consolidado
 - 2- Suelo urbano no consolidado
 - 3- Suelo urbanizable
 - 4- Suelo No Urbanizable
- Art. 6.- Calificación del suelo, usos globales
- Art. 7.- Compatibilidad de usos
 - Uso principal
 - Uso compatible
 - Uso prohibido
 - Cuadro nº 1.- Compatibilidad de usos
- Art. 8.- Los sistemas de actuación
 - Art. 9.- Gestión en el Suelo Urbano Consolidado
- Art. 10.- Las Unidades de Ejecución y Proyecto de Distribución de costes
 - 1- Unidades en ejecución con reparcelación aprobada
 - 2- Unidades de ejecución parcialmente ejecutadas
- Art. 11.- La ordenación
- Art. 12.- Las cesiones
- Art. 13.- Sistema general
- Art. 14.- Plazos
- Art. 15.- Aprovechamientos
 - 1- Aprovechamiento edificable
 - 2- Aprovechamiento de suelo
 - 3- Aprovechamiento real
 - 4- Aprovechamiento medio
 - 5- Aprovechamiento tipo
 - 6- Aprovechamiento susceptible de apropiación
 - a- En Suelo Urbano consolidado
 - b- En Suelo Urbano no consolidado
 - c- En cada Sector de Suelo Urbanizable
 - 7- Computo de la superficie construida
 - a- En volúmenes cubiertos y cerrados
 - En plantas bajo cubierta
 - En plantas bajas y elevadas
 - En plantas sobre elevadas
 - Plantas bajas y elevadas contra el terreno
 - Semisótanos
 - Sótanos
 - b- Volúmenes de cerramientos rígidos no desmontables, cubiertos y abiertos
 - c- Balcones y terrazas
 - d- Volúmenes formados por carpas
 - e- Volúmenes de materiales almacenados no cubiertos por ninguna instalación
 - f.- Construcción menor
 - 8.- Usos
 - Coeficientes de uso para las áreas de reparto
- Art. 16.- Densidad de viviendas
- Art. 17.- Gestión de las unidades de ejecución
- Art. 18.- Gestión de los Sectores
- Art. 19.- Normativa Gestión de las Áreas de Reparto

- Art. 20.- Gestión de los proyectos y obras de urbanización
- 1.- Proyecto de urbanización
 - 2.- En Suelo Urbano Consolidado
 - 3.- Las parcelaciones y segregaciones
 - 4.- Los cierres de fincas en suelo urbano y urbanizable
- Art. 21.- Edificios y usos en discordancia con las Normas

CAPITULO III.- NORMATIVAS DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

SECCION 1ª.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LA PARCELA

- Art. 22.- Áreas inundables
- Art. 23.- Usos de la edificación y de la parcela
- 1.- Edificio
 - 2.- Edificación principal
 - 3.- Número de edificios y de viviendas
 - 4.- Edificación complementaria o construcción menor
 - 5.- Uso de la parcela
 - 6.- Plazas de aparcamiento
- Art. 24.- Alineación oficial
- 1- Alineación oficial o de parcela
 - 2- Alineación actual
- Art. 25.- Emplazamiento de la edificación principal en la parcela
- 1- Alineación exterior de la edificación
 - 2- Alineación interior de la edificación
 - 3- Lindes laterales a las parcelas adyacentes
 - 4- Linde al fondo de la parcela
 - 5- Espacios delanteros de la parcela
 - 6- Espacio trasero y lateral no edificable de la parcela
 - 7- Área edificable
- Art. 26.- Emplazamiento de la construcción menor
- Art. 27.- Fachadas y medianiles de la edificación
- 1- Fachada principal
 - 2- Fachada trasera
 - 3- Fachadas laterales
 - 4- Medianiles
 - 5- Medianil de remate del adosamiento
- Art. 28.- Frente de parcela y de edificación
- 1- Frente de parcela
 - 2- Frente de la edificación
- Art. 29.- Entorno del área edificable
- Art. 30.- Altura de la edificación
- Art. 31.- Número y altura de las plantas
- Art. 32.- Topologías de la edificación
- 1- Tipologías de edificación residencial
 - 2- Tipologías de edificación industrial
 - a. Pabellones en zona residencial
 - b. Edificios Industriales en zona industrial

SECCION 2ª.- CONDICIONES DE URBANIZACION DE LOS ESPACIOS PUBLICOS

- Art. 33.- Características generales
- 1- Obra nueva
 - 2- Control de ejecución
 - 3- Reparaciones
- Art. 34.- Pavimentaciones
- 1.- Los pavimentos
 - 2.- Las aceras
- Art. 35.- Abastecimiento de agua y saneamiento
- 1.- El abastecimiento y distribución de agua
 - 2.- Proyecto de abastecimiento y distribución de agua potable
 - 3.- Evacuación de aguas y saneamiento
 - 4.- Proyecto de evacuación de aguas y saneamiento
- Art. 36.- Electricidad, alumbrado y telefonía

- 1.- Suministro de energía eléctrica
 - 2.- Proyecto de distribución de energía eléctrica
 - 3.- Alumbrado público
 - 4.- Proyecto de alumbrado
 - 5.- Telefonía
- Art. 37.- Abastecimiento de gas
- Art. 38.- Mobiliario urbano y arbolado
- 1.- Mobiliario público
 - 2.- El arbolado
 - 3.- Instalaciones en el pavimento de las aceras

SECCION 3ª. CONDICIONES DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS

- Art. 39. Plantas y Cubiertas de los edificios
- 1.- Planta de los edificios
 - 2.- Pendientes e inclinación
 - 3.- Aleros
 - 4.- Elementos sobre la cubierta
 - Ventanas cenitales
 - Lucernarios
 - Ventanas abuhardilladas
 - Terrazas en cubiertas
 - Mansardas
 - Patios de parcela
 - Cajas de ascensores y escaleras sobre cubierta
 - Placas solares
 - Materiales
- Art. 40. Condiciones compositivas de las fachadas
- 1.- Condiciones generales
 - 2.- Fachadas
 - Definición de fachada principal
 - Condiciones sobre los frentes de la edificación
 - Planeidad de la fachada
 - Materiales de fachada
 - 3.- Accesos
 - En las fachadas principales
 - En el resto de las fachadas
 - 4.- Composición de huecos de puertas y de ventanas
 - En las fachadas principales
 - En el resto de las fachadas
 - Fachadas ciegas
 - En las fachadas de la edificación complementaria
 - Características de los huecos de ventanas y de puertas
 - Materiales
 - 5.- Elementos y volúmenes adheridos a las fachadas
 - Condiciones para los elementos sobresalientes de las fachadas
 - En la fachada principal
 - En las fachadas distintas de la principal
 - Balcones
 - Marquesinas y toldos
 - Miradores y cuerpos volados
 - Galerías, porches exteriores y terrazas
 - Tendederos y espacios para calderas al exterior de la vivienda
 - Escaleras exteriores
 - Faroles, rótulos perpendiculares a la calle y otros letreros o anuncios
 - Evacuación de aguas
 - Chimeneas
 - Contadores y llaves
 - 6.- Volúmenes interiores
 - Definición de volumen interior
 - En la fachada principal
 - En todas las fachadas
 - En las fachadas colindantes con el espacio público

- Galerías y porches interiores
- Art. 41. Cierres de fincas, explanaciones y modificaciones de las rasantes
 - 1.- Los cierres exteriores
 - En el Casco Antiguo
 - En Lizarragabengoa
 - En el resto
 - 2.- Los cierres interiores
 - 3.- En general los cierres
 - 4.- Explanaciones y modificaciones de las rasantes interiores de la parcela
 - El encuentro de la parcela con la calle situada a una cota inferior
 - El encuentro de la parcela con la calle situada a una cota superior
- Art. 42. Protección del patrimonio cultural e histórico

SECCION 4ª. CONDICIONES PARTICULARES DE CADA AREA HOMOGENEA

- Art. 43.- Generalidades
- Art. 44.- Área Homogénea nº 1. Casco Antiguo
 - 1.- Tipología
 - 2.- Protección
 - 3.- Alineaciones
 - 4.- Fachadas principales
 - 5.- Forma de las cubiertas
 - 6.- Frentes de la edificación
 - 7.- Fondo de la edificación
 - 8.- Número de plantas y alturas
 - 9.- Condiciones estéticas
- Art. 45.- Área homogénea nº 2. Edificación Adosada
 - 1.- Tipología
 - 2.- Alineaciones
 - 3.- Fachadas principales
 - 4.- Forma de las cubiertas
 - 5.- Frentes de la edificación
 - 6.- Fondo de la edificación
 - 7.- Número de plantas y alturas
 - 8.- Condiciones estéticas
- Art. 46.- Área homogénea nº 3. Bureña-Zugarreta
 - 1.- Tipología
 - 2.- Protección
- Art. 47.- Área homogénea nº 4. Edificación en Bloque Colectivo de Viviendas
 - 1.- Tipología
 - 2.- Alineaciones
 - 3.- Fachadas principales
 - 4.- Forma de las cubiertas
 - 5.- Frentes de la edificación
 - 6.- Número de plantas y alturas
 - 7.- Fondo de la edificación
 - 8.- Condiciones estéticas
- Art. 48.- Área nº 5. Industrial y Servicios
 - 1.- Ámbito
 - 2.- Tipología
 - 3.- Condiciones de uso
 - 4.- Condiciones de ordenación
 - 5.- Alineaciones
 - 6.- Parcela mínima. La parcela mínima edificable es de 250 m²
 - 7.- Ocupación de la parcela con la edificación
 - 8.- Edificabilidad
 - 9.- Frente de la edificación
 - 10.- Altura y número de plantas
 - 11.- Condiciones estéticas
 - 12.- Cierres de parcela
- Art. 49.- Área nº 6. Malkorramendi
 - 1.- Tipología
 - 2.- Alturas y ocupación

- 3.- Condiciones estéticas
- 4.- Gestión
- Art. 50.- Área nº 7. Edificación Aislada
 - 1.- Tipología
 - 2.- Alineaciones
 - 3.- Fachadas principales
 - 4.- Forma de las cubiertas
 - 5.- Fachada principal de la edificación
 - 6.- Fondo de la edificación
 - 7.- Número de plantas y alturas
 - 8.- Condiciones estéticas
- Art. 51.- Área nº 8. Áreas Especiales
 - 1.- Tipología
 - 2.- Gestión
 - 3.- Criterios de actuación
 - a.- Aparcamiento de camiones SGD-2
 - b.- Iglesia y Ermitas
 - c.- Áreas de Parque Urbano
 - d.- Áreas Escolares
 - e.- Área de piscinas y camping
 - f.- Áreas Polivalentes
- Art. 52.- Área nº 9. Lizarragabengoa y Suelo Urbano Consolidado Diseminado
 - 1.- Tipología
 - 2.- Protección
 - 3.- Alineaciones
 - 4.- Número de plantas y alturas
 - 4.- Forma de las cubiertas
 - 6.- Edificabilidad
 - 7.- Cesiones
 - 8.- Condiciones estéticas
 - 9.- Gestión. Actuación Directa en cada parcela

CAPITULO IV.- NORMAS DEL SUELO RUSTICO (NO URBANIZABLE)

- Art. 53.- Protección general
- Art. 54.- Suelo forestal
- Art. 55.- Suelo de mediana productividad agrícola- ganadera
- Art. 56.- Suelo de mediana productividad agrícola o ganadera especial
- Art. 57.- Suelo de mediana productividad agrícola y ganadera de entorno de población
- Art. 58.- Suelo de Infraestructuras existentes
- Art. 59.- Suelo de aguas protegidas
- Art. 60.- Entornos de bienes inmuebles de interés general
- Art. 61.- Condiciones generales de los usos constructivos en Suelo No Urbanizable
- Art. 62.- Suelo de Sistema General Dotacional

CAPITULO V.- INFRAESTRUCTURAS

- Art. 63.- Trazado de infraestructuras

CAPITULO VI.- HOMOLOGACION

- Art. 64.- Homologación del Plan

ANEXO I.- CATALOGO DE PATRIMONIO ARQUITECTONICO

*Normativa No Modificada

CAPITULO II.- NORMATIVA GENERAL

Art. 5.-Clasificación del suelo.

El término municipal de Etxarri Aranatz se clasifica en suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable y suelo no urbanizable, de acuerdo con lo señalado en el plano P-1 "Clasificación del Suelo".

1- Suelo urbano consolidado lo constituyen los solares que cumplen con los puntos a, b y e del artículo 92.1 de la LF 35/2002.

De acuerdo a la definición de solar que se establece en esta Modificación del Plan, se entiende por obras accesorias, las necesarias para realizar las acometidas de infraestructuras desde la red general, que transcurran por el espacio público urbano que da frente a las parcelas, al interior de las mismas.

Por espacio público urbano se entiende aquel que forma parte de la trama urbana del núcleo.

Por suelo urbano consolidado se entiende aquel cuyas parcelas tienen la condición de solar.

En este sentido para que una parcela tenga consideración de solar se establece en este Plan que contará en todo su frente con:

Calzada con un pavimento impermeable, con espacio para el paso al menos en un sentido de vehículos.

Encintado de aceras cuando se trate de travesías de anchura mínima 2 metros.

También contará a una distancia inferior a la anchura de la calle con:

- Red de agua con sección superior a 63 mm.
- Red de fecales. Se podrán admitir redes que transcurran de modo paralelo a los viales a una cota inferior. El diámetro mínimo 200 mm.
- Red de pluviales que transcurrirá por conductos subterráneos o acondicionados a tal fin sin afectar al uso de otras parcelas.
- Red eléctrica general, no se considerará el servicio que se obtenga de una acometida particular a otra parcela.

- En general. Todos los requisitos exigidos al frente de cada parcela formarán una red general continua con los depósitos, depuradoras y centros de transformación capaces de prestar servicio al solar.

2- Suelo urbano no consolidado lo constituyen las parcelas que cumplen con los puntos c y d del artículo 92.1 de la LF 35/2002, es decir aquellas parcelas a las que les falta parte de las infraestructuras constitutivas de la red general transcurriendo por el espacio público que da frente a las parcelas. El enganche de las infraestructuras necesarias a la red general más próximo se situará a menos de 50 metros.

3- Suelo urbanizable es aquella superficie de suelo que carezca de frente a espacio público en donde es precisa la construcción previa del vial de acceso con sus correspondientes servicios urbanísticos.

También entran en esta clasificación los suelos con servicios incompletos cuyo enganche a la red general se sitúe a más de 50 metros.

4- Suelo No Urbanizable. El suelo no urbanizable lo constituye el conjunto del Territorio afectado por las presentes Normas, a excepción del suelo clasificado como Suelo Urbano o Suelo Urbanizable.

Art. 6.-Calificación del suelo, usos globales.

Los usos principales o globales de las distintas zonas del término municipal se señalan en el plano P-2 "Categorización del Suelo". Son los usos definitorios de la zona, sobre los que se aplica el régimen de compatibilidad de usos que se expresa en el artículo siguiente. En cada parcela se actuará de acuerdo con los usos definidos en el plano P-4 de Ordenación.

Art. 7.- Compatibilidad de usos.

Dentro de cada categoría de suelo y uso global (plano P-2) se agrupan los usos posibles en tres categorías:

Uso principal es el general dominante, que define las características del área homogénea.

Uso compatible es aquel cuya instalación puede ser tolerada en las condiciones señaladas en la normativa de cada área homogénea.

Uso prohibido es aquel cuya instalación está prohibida.

Se establece una tabla de compatibilidades. Esta tabla tiene carácter general pudiendo ser matizada en la normativa pormenorizada de cada Área Homogénea y Categoría del Suelo.

Cuadro nº 1.- Compatibilidad de usos

USO PRINCIPAL	USO COMPATIBLE	USO PROHIBIDO
Residencial	Comercio. Dotacional. Almacenes, talleres e industria < 300m ² . Corrales domésticos. Servicios públicos	Inst. ganaderas. Industria, almacenes y talleres con sup. > 300m ² . Industria peligrosa y/o nociva de cualquier tamaño.
Industrial y Servicios	Dotaciones y Equipamientos. En Barrio de la Estación vivienda de guarda para las industrias existentes	Los demás
Dotaciones	Vivienda conserje. Servicios públicos	Los demás
Suelo de mediana productividad agrícola, o ganadera	Inst. para cultivos, invernaderos. Apriscos, Instalaciones ganaderas. Refugio menor a 50m ² construidos adosado a granjas. Servicios públicos. Viviendas actuales. Infraestructuras subterráneas.	Los demás
Suelo de mediana productividad agrícola o ganadera de protección especial.	Inst. para cultivos, invernaderos. Instalación de apoyo a la ganadería extensiva. Viviendas e instalaciones actuales.	Los demás.
Suelo de mediana productividad agrícola o ganadera de entorno de población	Invernaderos. En edificios consolidados usos compatibles en suelo urbano.	Los demás
Suelo Forestal	Pastos.	Los demás
S. de aguas protegidas	Invernaderos. Pastos.	Los demás
S. de entorno de bienes de interés general	Cultivos sin construcciones. Pastos	Los demás
S. de infraestructuras	Construcciones al servicio de las infraestructuras	Los demás

Art. 8.- Los sistemas de actuación.

Los sistemas que se aplican en esta Normativa son los recogidos en la legislación vigente: Compensación, Cooperación, Ejecución forzosa y Expropiación.

A los efectos de gestión, el término municipal se divide en los siguientes ámbitos: Categorías de Suelo No Urbanizable (Plano P-2); Áreas de Reparto y Sectores de Suelo Urbanizable (Plano P-6); Unidades de Ejecución y terrenos no incluidos en Unidades de Ejecución en Suelo Urbano (Plano P-6)

Tales ámbitos se detallan en el artículo 10, indicándose los instrumentos de desarrollo del sistema de actuación y la necesidad o no de proyectos de urbanización. Allí donde éste no sea necesario, se incluirán las obras de urbanización en el proyecto de edificación.

Art. 9.- Gestión en el Suelo Urbano Consolidado.

En Suelo Urbano Consolidado definido en el plano P-6 (Clasificación del Suelo) y en el artículo 5 de esta normativa, la actuación es directa en cada parcela, con una edificación máxima según normas y planos de ordenación, siendo el 100% del aprovechamiento real susceptible de apropiación.

Los propietarios de estos suelos deberán costear los gastos de urbanización precisos para completar los servicios urbanos, regularizando las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento, ejecutar en su caso las obras correspondientes y ceder al Ayuntamiento los terrenos que queden fuera de las alineaciones señaladas en el planeamiento. Esta cesión será gratuita si es menor del 10% de la superficie total de la finca.

El Ayuntamiento podrá anticipadamente ocupar esas superficies de cesión gratuita para uso público tras la aprobación del Plan a través de la suscripción de convenios con los propietarios afectados recogiendo la obligación de estos de reintegrar al Ayuntamiento los gastos de urbanización ejecutados en el porcentaje que les corresponda por esas cesiones antes de la ocupación de la nueva edificación, reforma o ampliación.

No obstante lo anterior, los solares provenientes de reparcelaciones y urbanizaciones ejecutadas de acuerdo con las Normas Subsidiarias anteriores se desarrollarán de acuerdo con las previsiones de dicha reparcelación.

Art. 10.- Las Unidades de Ejecución y Proyecto de Distribución de costes.

Las unidades de ejecución en suelo Urbano y los sectores en Suelo Urbanizable son las Unidades naturales de Ejecución del planeamiento mediante la realización de la reparcelación y de la urbanización. Esta urbanización podrá realizarse también junto con otras unidades.

En tanto no estén aprobados los proyectos de reparcelación y urbanización y asignadas las cuotas de urbanización no se puede conceder licencia de edificación.

Cuando se ejecuten obras de urbanización que beneficien a varias unidades será de aplicación lo previsto en el artículo 133 de la LF 35/02 para los proyectos de distribución de costes, delimitándose el ámbito de distribución de costes en el propio proyecto de urbanización y distribución de costes.

3- Unidades en ejecución con reparcelación aprobada.

Las Unidades en ejecución de acuerdo con las Normas Subsidiarias se seguirán desarrollando con las determinaciones del documento de gestión aprobado: Reparcelación, Proyecto de urbanización, etc.

4- Unidades de ejecución parcialmente ejecutadas.

En las Unidades en las que se ha ejecutado la urbanización total o parcialmente los gastos efectuados por la propiedad o el Ayuntamiento se considerarán como aportaciones a cuenta de la cuota de urbanización de la Unidad.

Del mismo modo, si se hubieran realizado cesiones de terrenos para espacio público, se tendrán en cuenta para el cálculo del aprovechamiento. En el caso de que esta cesión de suelo hubiera sido adquirida por el Ayuntamiento de forma onerosa, el titular de los aprovechamientos será el Ayuntamiento.

Art. 11.- La ordenación.

La ordenación prevista en cada unidad de Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano no Consolidado se considera suficientemente detallada, sin que sea necesario redactar Estudios de Detalle ni Planes Parciales previos a la edificación. No obstante, el Ayuntamiento o los propietarios podrán promover Estudios de Detalle de aspectos concretos de una Unidad siempre que no se alteren las determinaciones fundamentales de la misma y de acuerdo con el alcance de estos instrumentos de ordenación.

Art. 12.- Las cesiones.

Las cesiones que en cada Unidad de Ejecución y Sector se deben realizar se indican en los planos y en la normativa particular del artículo 10.

En las actuaciones asistemáticas son suelo Urbano Consolidado, la actuación es directa cediendo y urbanizando las cesiones señaladas en el plano P- 5 “Alineaciones”.

No cabe concesión de licencia para actos de edificación ni cierre de fincas si previamente no se han formalizado las cesiones y se han asegurado la ejecución de la urbanización por los propietarios o bien, en el sistema de cooperación, no se hayan abonado o avalado las cuotas de urbanización.

Art. 13.- Sistema general.

Se denomina sistema general al conjunto de elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio. Se señalan en el plano P-6.

En este Plan se definen varios Sistemas Generales, que completan la estructura funcional de Etxarri Aranatz: Deportivo, cultural, cementerio, escolar, piscinas, parques, viario, etc., recogidos en el plano P-6.

Art. 14.- Plazos.

Serán de aplicación los previstos en la legislación foral vigente.

Art. 15.- Aprovechamientos.

1- Aprovechamiento edificable: Es el que se puede edificar en cada Unidad de Ejecución o parcela de acuerdo con las previsiones del Plan, sin superar el índice de edificabilidad de cada unidad, indicado en la ficha correspondiente.

2- Aprovechamiento de suelo: Es el correspondiente al suelo privado de cada Unidad de Ejecución o parcela.

3- Aprovechamiento real: Es la suma de los aprovechamientos de la edificación y de suelo de cada Unidad de Ejecución o parcela.

4- Aprovechamiento medio: Es el índice medio resultante de repartir el aprovechamiento real entre la superficie de las Unidades de Ejecución y los sistemas generales adscritos en suelo urbano.

5- Aprovechamiento tipo: Es el índice medio resultante de repartir el aprovechamiento real entre la superficie del Área de reparto incluidos sistemas generales adscritos en el Suelo Urbanizable y que se expresa en unidades de aprovechamiento por m² de suelo.

6-Aprovechamiento susceptible de apropiación: Es el aprovechamiento que corresponde a los propietarios de suelo.

En Suelo Urbano consolidado no incluido en Unidades de Ejecución es el 100% del aprovechamiento real.

En Suelo Urbano no consolidado incluido en Unidades de Ejecución es el 90% de la edificabilidad de la Unidad.

En Suelo Urbanizable es el 90% del aprovechamiento tipo del Área de reparto.

El restante 10% se cederá al Ayuntamiento, en parcela independiente pudiéndose compensar en metálico, según su valor urbanístico, en los supuestos legalmente previstos.

Si la legislación superior altera los porcentajes de aprovechamiento susceptible de apropiación o de cesión, será de aplicación automática la máxima cesión que permita dicha legislación.

El aprovechamiento urbanístico que estas Normas conceden a los suelos edificables son los señalados en el "Cuadro de Aprovechamientos", de esta normativa.

a- En Suelo Urbano Consolidado (delimitado en plano P-6) se puede edificar ocupando todo el área edificable entre alineaciones (ver plano P-5), con las limitaciones particulares establecidas en cada área homogénea (alturas, tipologías, etc.).

b- En Suelo Urbano no consolidado (delimitado en el plano P-6) se otorga una edificabilidad siempre dentro de las áreas edificables delimitadas en el plano P-5 y sometido a las limitaciones particulares establecidas en cada área homogénea y en las unidades de ejecución (art. 10). Esta edificabilidad establecida por el Plan Urbanístico Municipal no puede ser alterada cambiando el tipos de vivienda o usos previstos en aplicación del artículo 150 de la LF 6/2009.

c- En cada Sector de Suelo Urbanizable (delimitado en el plano P-6) se otorga una edificabilidad siempre dentro de las áreas edificables delimitadas en el plano P-5 y sometido a las limitaciones particulares establecidas en cada área homogénea y en los sectores (art. 10). Esta edificabilidad establecida por el Plan Urbanístico Municipal no puede ser alterada cambiando el tipos de vivienda o usos previstos en aplicación del artículo 150 de la LF 6/2009.

7- Para el cómputo de la superficie construida se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a- En volúmenes cubiertos y cerrados.

- En plantas bajo cubierta. Planta bajo cubierta es aquella que su techo está formado por los planos inclinados de la cubierta o un falso techo colgado de la cubierta.

En estas plantas la superficie construida computable es el 100% cuando su altura libre es superior a 1,50 metros.

- En plantas bajas y elevadas. Se considera planta baja o elevada a aquella que su suelo se sitúa, en todo su perímetro y en toda su altura, por encima del terreno exterior que le rodea. En el caso de la planta baja algún punto de alguno de sus lados se situará en la rasante del terreno exterior.

En estas plantas la superficie construida computable es el 100%.

- En plantas sobre elevadas. Planta sobre elevada es aquella que por su excesiva altura permite la construcción de una planta intermedia.

En estas plantas la superficie construida computable es el 200% cuando la altura libre sea superior a 4,5 metros, salvo cuando se trate de espacios que precisen de esa altura para su función como en almacenes, industrias, locales para espectáculos etc, que después no podrán desdoblarse en dos plantas.

- Plantas bajas y elevadas contra el terreno. Se considera planta baja o elevada contra el terreno aquella que su suelo cuenta con uno o varios de sus lados a un nivel aproximado al del suelo o terreno perimetral al edificio y alguno parcialmente o completamente por debajo del suelo o terreno perimetral al edificio.

En estas plantas la superficie construida computable es proporcional a la superficie de sus muros exteriores situados por encima y por debajo del nivel del terreno.

La proporción de la planta equivalente a la superficie de los muros situada por encima del terreno exterior se computara al 100% y el resto al 10%. No se aceptarán falsos rellenos contra el edificio en forma de talud de cuya realización resulte una disminución de la superficie computable.

- **Semisótanos.** Se considera planta de semisótano la planta en la que su suelo está en todos sus lados por debajo del suelo perimetral.

En estas plantas la superficie construida computable es proporcional a la superficie de sus muros exteriores situados por encima y por debajo del nivel del terreno.

La proporción de la planta equivalente a la superficie de los muros situada por encima del terreno exterior se computara al 100% y el resto al 10%. No se aceptarán falsos rellenos contra el edificio en forma de talud de cuya realización resulte una disminución de la superficie computable.

- **Sótanos.** Se considera planta de sótano aquella que todo su volumen se encuentra por debajo del suelo o terreno perimetral al edificio a excepción del arranque de la rampa de acceso cuando la tuviese.

En los sótanos la superficie construida computable es el 10%.

b- Volúmenes de cerramientos rígidos no desmontables, cubiertos y abiertos.

Los volúmenes cubiertos y abiertos como porches, galerías, marquesinas y aleros de la cubierta de los edificios abiertos completamente por más de un lado computarán la mitad de su superficie. El resto computara el 100%

Los aleros de menos de 1 metro de vuelo no computan.

c- Balcones y terrazas.

Los balcones abiertos completamente por más de un lado computarán la mitad de su superficie. El resto computara el 100% de su superficie.

Las terrazas sobre los techos de las plantas bajas computarán de la misma forma que los balcones.

Las cubiertas planas de la última planta del edificio cuando no sea de la primera, y se permita en la normativa, no computará.

d- Volúmenes formados por carpas.

Estas instalaciones computarán al 50%.

e- Volúmenes de materiales almacenados no cubiertos por ninguna instalación.

Estos volúmenes cuando sean consecuencia de un stock de materiales o de objetos en movimiento y en uso, incluidos los contenedores, no computarán superficie construida.

f.- Construcción menor

La superficie construida de estas construcciones menores consume el aprovechamiento de la parcela de acuerdo a la forma general de computar la superficie construida.

8.- Usos. En el suelo cuyo aprovechamiento esté referenciado a un aprovechamiento **medio o tipo** la evaluación del consumo de aprovechamiento se realizará de acuerdo a los siguientes coeficientes de homogeneización de usos:

Coeficientes de uso para las áreas de reparto:

Vivienda libre colectiva	1
Vivienda unifamiliar libre	1
Vivienda Protegida (Reg. Gral y especial)	0,6
Vivienda Protegida de Precio tasado	0,8
Residencial de alquiler, apartamentos, albergues, hoteles.	1
Almacén-taller-industrial-garaje	1
Comercial-terciario	1
Dotación privada	1
Usos ganaderos	1
Anexos (idéntico coeficiente que el uso principal)	
Suelo de parcela =	coeficiente de uso principal x 0,2

Se entiende por establecimiento de apartamentos turístico el alquiler de apartamentos bajo una misma propiedad, con un mínimo de 6 apartamentos, y con una superficie mínima de 30m² útiles.

Si se produce la desclasificación de una Vivienda Protegida es necesario previamente reajustar el consumo de aprovechamiento a la nueva realidad de vivienda libre. Si esta desclasificación se produce sin que haya vencido el plazo por alguna causa excepcional deberá ser comunicado al Ayuntamiento y deberá abonar las indemnizaciones por los aprovechamientos indebidamente apropiados a la que diese lugar.

Art. 16.- Densidad de viviendas.

La densidad en Suelo Urbano y Urbanizable es de 40 viviendas libres “tipo” por hectárea. Se define como vivienda libre tipo la vivienda de venta libre, de 3 ó más dormitorios.

El incremento del número de viviendas, sobre las 40 vivienda/hectárea establecidas conlleva la obligatoriedad de cumplir en el conjunto de la unidad de ejecución con las dotaciones establecida en el artículo 53 de la LF 6/2009 y con el artículo 52 de la LF 35/2002.

La elevación de la densidad se realizará de acuerdo con los siguientes coeficientes y siempre mediante la revisión del Proyecto de Reparcelación y dando audiencia al conjunto de propiedades de la unidad:

Vivienda libre tipo de más de 3 dormitorios	1,0
Vivienda libre de 2 dormitorios	0,9
Vivienda libre de 1 dormitorio, apartamento o estudio residencial	0,7
Vivienda Protegida (Reg. Gral y Especial)	0,5
Vivienda protegida precio tasado	0,7

Los coeficientes de aprovechamiento susceptible de apropiación y de cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento, en las Unidades de Ejecución y Sectores, señalados en el cuadro siguiente, son de aplicación hasta tanto no se modifique la legislación superior, en cuyo momento será de aplicación la cesión máxima prevista en dicha legislación, de modo automático.

La cesión de aprovechamiento residencial correspondiente al Ayuntamiento se destinará a la promoción de Vivienda Protegida.

Art. 17.- Gestión de las unidades de ejecución.

En el cuadro siguiente se detallan los sistemas de gestión, planeamiento, edificabilidad, aprovechamiento, cesiones y usos de las diferentes Unidades y Sectores definidos por el Plan:

Ud. Ejec.	Área de Reparto	Clasif. suelo	Sist. gestión	Planeamiento necesario	Edificabilidad máxima m²/m² (1)	Aprov. medio o tipo (7) (UAs)	Aprov. suscep aprov. (8)	Cesión aprov. al Ayto	Densidad de viv. (2)	Uso Ppal.
UE1		Urbano	Comp.	P.U.	0,824 m²/m²		90%	10%	40 V.L.	Residencial
UE2		Urbano	Coop.	U. (3)	S.P. y normas*		90%	10%	40 V.L.	Residencial
UE3		Urbano	Coop.	O.U.(4)	S.P.		90%	10%	40 V.L.	Residencial
UE4		Urbano	Comp.	P.U.	S.P.		90%	10%	40 V.L.	Residencial
UE5		Urbano	Comp.	P.U.	S.P.		90%	10%	40 V.L.	Residencial
UE6		Urbano	Coop.	P.U.	S.P. y normas*		90%	10%	40 V.L.	Residencial
UE7		Urbano	En ejec	P.U.	S.P. y normas		90%	10%	40 V.L.	Residencial
UE8		Urbano	En ejec	P.U.	S.Rep. **		90%	10%	40 V.L.	Residencial
UE9		Urbano	En ejec	P.U.	S.Rep		90%	10%	40 V.L.	Residencial
UE10		Urbano	Comp.	P.U.	0,824 m²/m²		90%	10%	40 V.L.	Residencial
UE11		Urbano	Comp.	P.U.	0,824 m²/m²		90%	10%	40 V.L.	Residencial
UE12		Urbano	Comp.	P.U.	0,824 m²/m²		90%	10%	40 V.L.	Residencial
UE13		Urbano	En ejec		S.P. y normas		90%	10%	40 V.L.	Residencial-Industrial
UE14		Urbano	Coop.	P.U.	0,824 m²/m²		90%	10%	40 V.L.	Residencial
UE14 bis		Urbano	Coop.	P.U.	0,824 m²/m²		90%	10%	40 V.L.	Residencial
UE15		Urbano	En ejec		S.Rep.		90%	10%	40 V.L.	Residencial
UE16		Urbano	Comp.	P.U.	0,824 m²/m²		90%	10%	40 V.L.	Residencial
UE17		Urbano	Comp.	P.U.	0,824 m²/m²		90%	10%	40 V.L.	Residencial
UE18		Urbano	En ejec	--	S.Rep.		90%	10%	40 V.L.	Residencial
UE19		Urbano	Comp.	P.U.	0,824 m²/m²		90%	10%	40 V.L.	Residencial
UE20		Urbano	Comp.		0,824 m²/m²		90%	10%		Servicios
UE21		Urbano	Comp.		0,824 m²/m²		90%	10%		Industrial
UE22		Urbano	Comp.	P.U.	0,824 m²/m²		90%	10%		Industrial

Art. 18.- Gestión de los Sectores

Área de Reparto	Sector	Clasif. Suelo	Sist. gestión	Planeamiento necesario	Aprov. UAs (1) proyecto	Aprov. medio o tipo (7) (UAs)	Aprov. suscep. aprov. (8)	Cesión aprov. al Ayto	Densidad de viv. (2)	Uso Ppal.
AR1	SR-1	Urbanizab	Exp.	P.U.	9.597	0,824	90%	10%	40 V.L.	Residencial
AR1	SGV1	Urbanizab	Exp. Adscrito	P.U.	0	0,824	90%	10%	--	Viario
AR2	SR-2	Urbanizab	Comp.	P.U.	13.982	0,824	90%	10%	40 V.L.	Residencial
AR3	SR-3	Urbanizab	Comp.	P.U. E.D.	19.595	0,824	90%	10%	40 V.L.	Residencial
AR3	SGP1		Exp. Adscrito	P.U.	0	0,824.	90%	10%		Parque
AR4	SR-4	Urbanizab	Comp.	P.U. E.D. (4)	25.143	0,824	90%	10%	40 V.L.	Residencial
AR4	SGV2	Urbanizab	Exp. Adscrito	P.U.	0	0,824	90%	10%	---	Viario
AR5	SR-5	Urbanizab	Comp.	P.U.	58.423	0,824	90%	10%	40 V.L.	Residencial
AR5	SGP2	Urbanizab	Exp. Adscrito	P.U.	0	0,824	90%	10%	--	Parque
AR6	SI-6	Urbanizab	Exp.	P.U. E.D.	45.692	0,824	90%	10%	--	Industrial y Servicios

Notas

(1) Aprovechamiento de proyecto del Area de Reparto en Unidades homogéneas de aprovechamiento. En las Unidades de Ejecución previstas en el Plan se establece como edificabilidad máxima en m2 de superficie construida sobre m2 de superficie bruta.

(2) V.L. Vivienda libre

(3) P.U. Proyecto de Urbanización

(4) E.D. Estudio de Detalle

(5) S.G. Sistemas generales dotaciones o parques en suelo urbano p-6 (se podrán adscribir a Unidades de Suelo Urbano).

(6) Actuaciones aisladas por expropiación para ampliación de viales o espacios libres públicos.

(7) Esta calculado incluyendo el suelo destinado a sistemas generales necesario para completar el aprovechamiento real de la Unidad.

(*) Según Planos y Normas

(**) Según Reparcelación aprobada.

Art. 19.- Normativa Gestión de las Áreas de Reparto.

1- Área de Reparto -1. Está constituido por SR-1 y SGV1.

SR-1 Es un sector de reserva para viviendas protegidas que se ejecutará cuando la necesidad de vivienda protegida lo requiera. El 100% de las viviendas previstas serán con algún tipo de protección, de ellas el 50% mínimo serán de VPO y el 25% de éstas, como mínimo, serán de alquiler.

El sector constituye una unidad de ejecución, aunque podrá subdividirse en unidades, en función de las necesidades de gestión.

El sector compartirá un transformador con AR-2, siendo los costes a cuenta de ambas Áreas de Reparto en proporción a los aprovechamientos.

La parte de la superficie dotacional no prevista en el Sector, se acumulará en la adquisición de una superficie similar de suelo de D-2 (Colegio de las Monjas).

SGV1. Es un sistema viario adscrito a AR-1

2- Área de Reparto -2. Está constituido por SR-2.

SR-2 El transformador actual se podrá ampliar y/o reubicar en la zona señalada. Incluso se podría enterrar bajo acera, en cuyo caso la parcela reservada en la ordenación pasaría a ser edificable residencial en la reparcelación.

Dentro del Sector se incluye un terreno ocupado a la familia Imaz para la ejecución de una escollera de contención de una calle, reservándose los derechos edificables en este Sector. La superficie dotacional se acumulará en la adquisición de una superficie similar en D-2 (Colegio de las Monjas).

El sector constituye una unidad de ejecución, no obstante, se podrá subdividir en unidades de ejecución más pequeñas, en función de las necesidades de gestión estableciendo mecanismos de reparto de cargas entre las nuevas unidades: costes de urbanización, indemnizaciones, etc. En este caso se tramitará un único proyecto de urbanización del Sector.

El sector compartirá un transformador con AR-1, siendo los costes a cuenta de ambas Áreas de Reparto en proporción a los aprovechamientos.

El 45% de las viviendas serán protegidas y de ellas el 50% serán de VPO, y el 25% de éstas, como mínimo, serán en alquiler.

5- Área de Reparto -3. Está constituido por SR-3 y SGP1.

SR-3 El edificio actual de telefónica se consolida. Entre él y las parcelas contiguas se dejará un espacio perimetral público con una anchura mínima de 3 metros.

El sector constituye una unidad de ejecución, no obstante, se podrá subdividir en unidades de ejecución más pequeñas, en función de las necesidades de gestión estableciendo mecanismos de reparto de cargas entre las nuevas unidades: costes de urbanización, indemnizaciones, etc. En este caso se tramitará un único proyecto de urbanización del Sector.

El sector compartirá un transformador con AR-4, siendo los costes a cuenta de ambas Áreas de Reparto en proporción a los aprovechamientos.

El 45% de las viviendas serán protegidas y de ellas el 50% serán de VPO, y el 25% de éstas, como mínimo, serán en alquiler.

SGP1. Es un parque urbano y a la vez de protección de la regata, su tratamiento, dado que es una zona inundable, será ligero a base de césped y arbolado, con algo de mobiliario urbano. Se adscribe a AR-3 y la urbanización será de financiación municipal.

6- Área de Reparto – 4. Está formada por SR-4 y SGV-2.

SR-4 La parcela enclavada en el Sector sufre una regularización de alineaciones en dos puntos de la finca. La reparcelación del Sector regularizará la parcela aportando la parcela la misma medición de superficie que se ocupa.

El sector constituye una unidad de ejecución, no obstante, se podrá subdividir en unidades de ejecución más pequeñas, en función de las necesidades de gestión estableciendo mecanismos de reparto de cargas entre las nuevas unidades: costes de urbanización, indemnizaciones, etc. En este caso se tramitará un único proyecto de urbanización del Sector.

El sector compartirá un transformador con AR-3, siendo los costes a cuenta de ambas Áreas de Reparto en proporción a los aprovechamientos.

El 45% de las viviendas serán protegidas y de ellas el 50% serán de VPO, y el 25% de éstas, como mínimo, serán en alquiler.

SGV2. Es un sistema viario de borde, con un ancho de 8 metros, que se ejecuta por expropiación y adscripción a AR-4

7- Área de Reparto – 5. Está formado por SR-5 y SGP2.

SR-5 La superficie de la zona verde contigua a las antiguas unidades UE-5 y 6 será de cesión del Sector pero de ejecución municipal, junto con la superficie del parque ya cedida en UE.5 y UE.6.

El sector constituye una unidad de ejecución, no obstante, se podrá subdividir en unidades de ejecución más pequeñas, en función de las necesidades de gestión estableciendo mecanismos de reparto de cargas entre las nuevas unidades: costes de urbanización, indemnizaciones, etc.

El 45% de las viviendas serán protegidas y de ellas el 50% serán de VPO, y el 25% de éstas, como mínimo, serán en alquiler.

Los edificios del boulevard tendrán un porche en P.B. de 3 metros de anchura, hacia el boulevard.

SGP2. La urbanización del parque será de financiación municipal. El tratamiento del mismo respetará la orilla del río, con arbolado de ribera, tratamiento blando, etc.

8- SGP3-NU.

Es un Sistema General de parque de ribera de río en suelo no urbanizable. Se habilitará un camino sobre la canalización de saneamiento de 3 metros de anchura. Entre el camino y el río se reforestará y recuperará la orilla de ribera. La actuación será por expropiación.

Art. 20.- Gestión de los proyectos y obras de urbanización.

1.- Cada Unidad de Ejecución precisa de un único proyecto de urbanización, aunque se podrá realizar conjuntamente con otras Unidades y espacios contiguos.

La tramitación y aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización de una o varias unidades de ejecución podrá ser anterior, simultáneo o posterior a la aprobación de la Reparcelación de la Unidad. La ejecución de las obras de urbanización será posterior a la aprobación de la Reparcelación y a la realización de las cesiones.

- La ejecución de la urbanización de cada Unidad podrá ser por fases debidamente explicitadas en el proyecto de Reparcelación y de urbanización correspondiente y aprobada por el Ayuntamiento.

- Previo a la concesión de licencia de construcción en una Unidad de Ejecución deberán ejecutarse, los servicios generales de la unidad de

acuerdo a los informes de las empresas suministradoras, así como el pavimento de la calle o calles que sean necesarias para garantizar el acceso a la construcción que se pretende.

Se podrá ejecutar la edificación y urbanización simultáneamente si se garantiza suficientemente mediante aval el coste de la urbanización ante el Ayuntamiento.

Las empresas suministradoras de servicios exigirán la licencia de construcción antes de formalizar el contrato de suministro de Obra y la de primera ocupación o apertura antes de la formalización del contrato de abastecimiento definitivo.

- La urbanización mínima imprescindible para conceder licencia de primera ocupación, será la que garantice la conexión de los accesos e infraestructuras de la unidad con las generales (calles, saneamiento, etc.) de modo que todos los edificios a construir, en ese momento, queden perfectamente servidos.

2.- En Suelo Urbano Consolidado (S.U.C.) la reurbanización de una zona, calle, etc., se ejecutará por el Ayuntamiento, quien será el responsable de la misma, pudiendo establecer las contribuciones especiales que considere adecuadas de acuerdo con la legislación sobre la materia.

No obstante, cuando se edifique o se rehabilite una edificación en este suelo, el promotor viene obligado a ejecutar la acera, bordillo y las canalizaciones de infraestructura previstas en ella, así como el pavimento de la calle hasta el eje de la misma en todo el frente de fachada. La ejecución será anterior a la concesión de la cédula de habitabilidad de la edificación. El Ayuntamiento podrá sustituir la ejecución directa por un canon de urbanización en función del frente de fachada y del aprovechamiento de proyecto, con el fin de definir tramos de ejecución de suficiente entidad.

3.- Las parcelaciones y segregaciones en suelo urbano no consolidado y urbanizable de las fincas actuales no son posibles hasta tanto no se haya realizado el reparto de cargas y beneficios y/o las cesiones correspondientes al Ayuntamiento, independientemente del sistema de actuación de que se trate.

4.- Los cierres de fincas en suelo urbano y urbanizable: no se dará licencia para vallar una finca hasta tanto no se hayan ultimado todos los trámites de gestión exigidos para el área correspondiente. Se exceptúa de esta norma aquellos cierres necesarios por causa mayor, en cuyo caso se dará licencia "a precario" y sin que la obra realizada cree nuevos derechos compensatorios para la finca afectada, en este caso el cierre será con puntales metálicos y malla solamente.

Art. 21. Edificios y usos en discordancia con las Normas.

Los usos actuales no acordes con estas Normas mantienen su status actual, pero deberán adecuarse paulatinamente a ellas. Si no fuera posible esa adecuación funcional, tenderán a desaparecer.

No se pueden realizar en los locales obras que consoliden la actividad, aunque sí obras de mantenimiento.

Las construcciones señaladas en el plano P-5 y aquellas distintas de los edificios principales (vallados, tejavanos, cobertizos, etc.) que no sean acordes con la ordenación prevista en estas Normas, se declaran fuera de ordenación.

En los edificios fuera de ordenación podrán realizarse obras de mantenimiento y reforma siempre que no sea necesario el derribo de más del 50 % del mismo o un vaciado interior superior al 50% de los forjados. En caso de producirse estos derribos, se deberán adecuar a las alineaciones, alturas y frentes previstas, cediendo en su caso el terreno al Ayuntamiento debidamente urbanizado. Esta cesión será gratuita si es menor del 10% de la finca.

En idéntica situación se encuentran los vallados y fincas fuera de alineación, que no pueden ser mejorados debiendo adecuarse a las nuevas alineaciones.

No obstante, el Ayuntamiento podrá exigir la corrección de la fachada y su ajuste a la nueva alineación, así como la cesión del terreno, indemnizando a los propietarios las obras necesarias para dicha corrección y la pérdida de superficie edificada que suponga la operación de ajuste de fachadas.

CAPITULO III.- NORMATIVAS DEL SUELO URBANO Y UBANIZABLE.

SECCION 1ª.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LA PARCELA.

Art. 22.- Áreas inundables.

Todos los edificios de nueva edificación, destinados a vivienda, situados en zona con riesgo de inundación (U.E.-1), tendrán la Planta baja elevada como mínimo 1,00 metro sobre el nivel del terreno, y en todo caso 1,00 metro sobre la cota de inundación del retorno de 100 años, según los estudios sobre inundaciones realizados por el Gobierno de Navarra y los realizados por la Confederación Hidrográfica del Ebro.

Art. 23.- Usos de la edificación y de la parcela.

Los usos de la edificación son los establecidos en el artículo 7 de la Normativa.

En sótano y semisótano: No se autoriza el uso residencial.

1- Edificio.

Se entiende por edificio toda construcción que cuente con un uso, una vivienda o varios usos o viviendas bajo un mismo régimen de propiedad horizontal. Los edificios con régimen de propiedad vertical se consideran edificios separados aunque se encuentren adosados.

2- Edificación principal.

Es el edificio, residencial, industrial, dotacional, etc. cuyo uso está definido como principal o que, siendo compatible, es el uso dominante en la parcela.

3- Número de edificios y de viviendas.

En cada parcela se permite un único edificio.

En cada parcela se permite el número máximo de viviendas previsto en el Proyecto de Reparcelación.

4- Edificación complementaria o construcción menor.

Es toda edificación construida dentro de la parcela como apoyo al edificio principal. Son construcciones menores: las tejavanas, cobertizos, casetas, invernadero, cubiertas, carpas, porches y galerías exteriores a las fachadas del edificio principal etc.

Su uso podrá ser igual o distinto del uso del edificio principal y estará entre los usos tolerados.

En suelo urbanizable solamente para la guarda de aperos se permitirá las construcciones menores de superficie inferior a 9 m² siempre que el propietario renuncie la indemnización de su derribo cuando se desarrolle la unidad. Se regularán con las mismas condiciones que los anexos del suelo urbano.

5- Uso de la parcela.

El suelo libre de la parcela se podrá destinar exclusivamente a jardines, huertas o a otros usos directamente vinculados con el uso de la edificación e instalaciones que no superen el nivel del terreno. Se prohíben las piscinas de obra o de plástico rígido.

También se permite en el espacio libre de la parcela la construcción de aparcamientos y de rampas de garaje subterráneo.

No se permite el estacionamiento de caravanas u otros vehículos que puedan ser utilizados como lugar de refugio, de residencia o de almacén. Así mismo, se prohíbe el almacenamiento a cielo abierto de chatarra, objetos reciclados, aperos de labranza, materias primas o materiales industriales o de obra.

En los polígonos industriales se permite el acopio de materiales industriales o relacionados con la actividad, no otros usos no relacionados con la actividad. Se permiten los jardines y las huertas sin ningún tipo de instalación como invernaderos, bidones, casetas etc.

6- Plazas de aparcamiento.

En el suelo urbano y urbanizable cada nueva vivienda dispondrá en su parcela de una plaza de aparcamiento, de la forma regulada en el decreto de habitabilidad, que no podrán ser transformadas en ningún otro uso posteriormente.

En general 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 el de

una por cada tres personas, que constituyan según la DBSI, el cálculo de ocupación del edificio.

Art. 24.- Alineación oficial.

1- Alineación oficial o de parcela.

Es la línea dibujada en el plano P-4 "Ordenación", que define la separación entre el dominio público y el dominio privado. También se define en el plano P-5 "Alineaciones-rasantes".

Las rampas de garaje en sótanos siempre se construirán en el espacio privado.

2- Alineación actual.

Es la línea que delimita las propiedades privadas y los espacios de dominio público, tal como se encuentran actualmente. Cuando la alineación actual y la oficial no coinciden, significa que la parcela o/y el edificio se encuentran fuera de alineación.

Art. 25.- Emplazamiento de la edificación principal en la parcela.

1- Alineación exterior de la edificación.

Es la línea dibujada en el plano P-5 "Alineaciones" que indica la posición de la fachada principal del edificio.

Cuando no se indica en planos es porque coincide con la alineación oficial.

La alineación exterior de la edificación es obligatoria para todas las edificaciones principales de nueva construcción, tanto en suelo consolidado como de nueva edificación.

Cuando la alineación señalada en los planos sea curva la edificación se adaptará a la misma mediante una línea quebrada. Cada línea recta que constituya el frente de la edificación se situará de forma tal que equidistribuya la superficie exterior e interior, del mismo modo que la línea curva.

Los edificios señalados como "fuera de alineación" deberán adaptarse a las nuevas alineaciones, según lo señalado en el art. 12.

Antes de comenzar la obra se procederá, en presencia de un representante del Ayuntamiento, al señalamiento de las alineaciones y rasantes sobre el terreno, formalizando el Acta de Replanteo entre el representante del Ayuntamiento y el Promotor o el técnico director de las obras.

2- Alineación interior de la edificación.-

Es la línea dibujada en el plano P-5 "Alineaciones" que indica la profundidad máxima de la edificación.

En estas alineaciones ni en paralelas a ellas no se podrá dejar medianiles ni fachadas ciegas.

La alineación interior es máxima con excepción de la planta de sótano que podrá ocupar 3 metros más en las fachadas posteriores y laterales, siempre que no se altere artificialmente el entorno del área edificable.

3- Lindes laterales a las parcelas adyacentes.

Son los lindes de con la parcelas vecinas aproximadamente perpendiculares a la alineación exterior e interior.

4- Linde al fondo de la parcela.

Es el linde situado al fondo de la parcela en el lado opuesto a la alineación exterior de la edificación.

5- Espacios delanteros de la parcela.

Son los espacios que se producen entre la alineación exterior de la edificación y la alineación oficial, en ellos únicamente se pueden levantar los cierres de la finca y dotar de un acabado digno de esa franja de terreno privado (césped, pavimentos, arbolado, etc.).

6- Espacio trasero y lateral no edificable de la parcela.

El espacio trasero no edificable es el espacio que queda entre la alineación interior y el linde de la parcela con las colindantes al fondo, es decir, en el lado opuesto a la alineación exterior.

En este espacio sólo se pueden levantar construcciones menores y anexos, según la normativa correspondiente.

El espacio lateral no edificable es el espacio conformado por los lindes laterales de las parcelas adyacentes y una línea paralela que establezca

la tipología de cada área homogénea. En ella no se podrá realizar ningún tipo de edificación.

7- Área edificable.

Es la superficie comprendida entre las alineaciones exteriores e interiores; en ella debe situarse la totalidad de la edificación principal de la parcela.

Art. 26.- Emplazamiento de la construcción menor.

La construcción menor podrá construirse dentro del área edificable siguiendo las normas que se establezcan en cada área homogénea para la edificación principal.

Cuando la edificación principal sea adosada el emplazamiento de las construcciones menores podrá ser adosada a la parte posterior del edificio principal o separada del mismo.

Cuando la edificación sea aislada su emplazamiento podrá ser adosada a la parte posterior del edificio principal o adosarse a la fachada lateral.

En ambos casos no sobresaldrá un fondo de más de 3 metros de dichas fachadas del edificio principal y su longitud será igual o menor que la fachada a la que se adosa. No se puede realizar una sucesión de adosamientos que superen los 3 metros señalados. Tampoco se puede adosar una construcción menor a la planta mas baja de un edificio principal que sobresale de la alineación de las plantas elevadas.

No se pueden adosar a la fachada principal. Tampoco tapando elementos singulares (arcos, escudos, etc.) de la edificación principal en cualquier fachada.

También se pueden construir aunque no exista edificio principal, a modo de pequeño pabellón.

Cuando se construyan fuera del área edificable mantendrán siempre a una distancia superior a dos metros a cualquier linde de la parcela, salvo que en ese mismo linde exista una construcción menor en la parcela colindante o se redacte un Estudio de Detalle que ordene estas construcciones de otra forma en el conjunto de la manzana o de la franja edificatoria cuando no exista manzana propiamente dicha.

En cualquiera de los caso la superficie total de estas construcciones, menores aunque puedan ser varias, será menor de 30m² de ocupación en planta baja y su altura no superará los 2,40 metros en el alero horizontal ni en la cumbrera si la cubierta es a un agua.

Si están contiguos al edificio principal podrán tener cubierta plana-terraza o inclinada y construirse simultáneamente al edificio principal como un saliente del mismo en P. Baja.

Encima de dichas construcciones menores no se podrá realiza ningún tipo de construcción ni planta bajo cubierta.

En todo caso tendrán los mismos acabados que el edificio principal formando un conjunto con él.

Art. 27.- Fachadas y medianiles de la edificación.

Las **fachadas de la edificación** se dividen en:

1- Fachada principal.

Fachada principal es la que se sitúa en la alineación de la edificación exterior.

2- Fachada trasera.

Es la que se sitúa en lado opuesto a la fachada principal.

3- Fachadas laterales.

Son las fachadas aproximadamente perpendiculares a las fachadas principal y posterior.

Medianiles.

Medianiles son los muros que quedan adosados al edificio colindante pudiendo ser compartidos o no y siempre situados sobre el linde lateral de la parcela colindante con la parcela adyacente.

Los medianiles siempre estarán formados por muros hastiales, es decir, con alero a dos aguas y son fachadas ciegas.

Si una parcela edificable limita con un medianil, dentro de su banda edificable, el edificio que se levante en dicha parcela deberá adosarse al medianil, excepto si éste corresponde a una construcción menor.

En las tipologías adosadas se admiten medianiles transitorios, debiendo el colindante adosarse a él.

Cuando se quiera realizar un edificio en fases separadas temporalmente, se admite la existencia transitoria de un medianil, siempre que concurren las siguientes circunstancias:

- Se deberá presentar proyecto de la totalidad del edificio y el Ayuntamiento dará licencia de obras de dicha totalidad, autorizando su ejecución en fases perfectamente definidas temporalmente.
- El medianil transitorio tendrá los mismos materiales y acabados que las restantes fachadas del edificio, aun cuando no se consideran fachadas.

Medianil de remate del adosamiento.

Es la fachada que siendo paralela a los medianiles, de acuerdo con el planeamiento, no permite realizar más adosamientos por ser el último de la hilera.

Art. 28.- Frente de parcela y de edificación.

1. Frente de parcela.

Frente de parcela es la alineación oficial del espacio público a lo largo del cual se produce el adosamiento de la edificación. Cuando la parcela da a dos o más espacios públicos la parcela tiene más de un frente.

En manzanas con patio el frente de parcela esta en todos los lados de la manzana.

2. Frente de la edificación.

El frente de la edificación es la fachada que está orientada al frente de la parcela.

La anchura de los frentes de fachada a calle se establece en cada una de las áreas homogéneas, así como los tramos en que se debe descomponer cuando ese frente exceda la anchura permitida.

También en cada área homogénea se establece la relación del frente de la edificación con el frente de la parcela.

Art. 29.- Entorno del área edificable.

Se define como entorno del área edificable el plano virtual alabeado formado por las rasantes del perímetro de las calles o espacios de uso público de la manzana en la que se encuentra el edificio, o cuando no se trate de una manzana el formado por las rasantes del perímetro de las calles y el límite del suelo urbano o urbanizable.

Art. 30.- Altura de la edificación.-

La altura de la edificación guarda una estrecha relación con la volumetría visible del edificio y por lo tanto con su contribución o afección al paisaje global del medio urbano.

En consecuencia guarda una estrecha relación con la topografía del terreno, lo que se ha definido como el entorno del área edificable.

La altura de la edificación se verificará y cumplirá en cada una de las fachadas del edificio.

La altura de la fachada es la distancia que existe desde el encuentro horizontal del plano inferior de la cubierta con el muro exterior del edificio por su interior hasta la rasante del encuentro del muro exterior con el entorno del área edificable. Las mediciones se realizarán en el centro de cada frente de edificación o en sus aparentes frentes de edificación.

La altura de la edificación dotacional pública será libre.

Art. 31.- Número y altura de las plantas.

El número de plantas y la altura de las plantas es el indicado en las áreas homogéneas.

La regulación del número de plantas tiene por objeto la homogeneización del tratamiento de las fachadas de los edificios situados en una mismas línea de fachadas.

En los edificios institucionales el número de plantas será libre.

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos siempre en suelo privado y dentro de las alineaciones señaladas.

Art. 32.- Tipologías de la edificación.

1. Tipologías de edificación residencial.

La tipología de la edificación residencial viene definida en sus correspondientes áreas homogéneas.

2. Tipologías de edificación industrial.

c. Pabellones en zona residencial.

Cumplirán con las condiciones compositivas de las viviendas salvo que se acuerde otra solución con el Ayuntamiento a través de un Estudio de Detalle.

Tendrán únicamente planta baja con una altura máxima de 6m en alero y 10m en cumbrera.

El volumen será paralelepípedo, de planta rectangular; cubierta a dos o cuatro aguas, con pendiente entre 30 y 40%, con alero obligatorio cubrición de color rojo o viejo en teja o chapa. Si está situado en el Casco Viejo la cubrición solo podrá ser de teja roja.

d. Edificios Industriales en zona industrial.

Cumplirán con las condiciones estéticas establecidas en su área homogénea.

SECCION 2ª.- CONDICIONES DE URBANIZACION DE LOS ESPACIOS PUBLICOS

Art. 33.- Características generales.

1. Obra nueva. Las calles, plazas, paseos, etc. que se pormenorizan en el plano P-4 "Ordenación" tienen carácter vinculante, tanto en sus aspectos de trazado como en los de construcción, criterios estéticos, etc. Es optativo en cada caso concreto detallar mediante Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización los aspectos que puedan quedar indefinidos en esta normativa, sin que se pierdan las ideas básicas del diseño propuesto, a juicio del Ayuntamiento.

Los Proyectos de Urbanización definirán los puntos con acera rebajada, pasos peatonales accesibles a minusválidos, etc. que darán continuidad a la comunicación peatonal evitando barreras arquitectónicas. Asimismo, en la definición del diseño de los espacios públicos y en los materiales de los mismos se evitarán las barreras arquitectónicas, de acuerdo con lo previsto en la legislación sectorial vigente.

Las secciones tipo y las cotas del viario se señalan en el plano P-5. Estas secciones podrán ser matizadas por el Ayuntamiento durante la tramitación del proyecto de urbanización.

2. Control de ejecución.

El Ayuntamiento, además de aprobar, si procede, el proyecto de urbanización, controlará en cualquier momento el desarrollo de las obras y las recibirá solo cuando se encuentren correctamente ejecutadas conforme al Proyecto aprobado y las modificaciones autorizadas.

3. Reparaciones.

Son obras en la vía pública las que se realizan para la construcción, renovación, mejora o reparación de los servicios instalados en ella. Estarán sujetas a licencia municipal aún en casos urgentes de avería en los que se solicitará permiso urgente de la Alcaldía, pidiendo licencia a continuación.

Serán de cuenta del solicitante cuantos gastos se originen.

Se fijará un plazo de ejecución aprobado por el Ayuntamiento.

Se respetarán las condiciones de urbanización.

Se establecerá un aval para un año para garantizar la compactación. Se podrá retirar el aval antes si se presentan ensayos de la compactación a

60 cm con 95% de proctor modificado y 25 cm de profundidad con 100% de proctor modificado.

Todo pavimento o elemento deteriorado con motivo de la obra se repondrá de acuerdo con el existente. El corte del pavimento se hará vertical, no pudiendo emplearse almádenas. Las deformaciones que se produzcan en la zona reparada en el plazo de un año por asientos y otras causas serán arregladas a cuenta del solicitante. El Ayuntamiento podrá efectuar las obras necesarias de reparación si el solicitante no lo hiciera y a cargo de éste.

Art. 34.- Pavimentaciones.

1. Los pavimentos de las plazas y paseos peatonales serán duros y antideslizantes, aptos para la circulación de minusválidos. Como mínimo terminados en calidad tipo baldosa hidráulica u hormigón fratasado, según las características de la zona, a criterio del Ayuntamiento que será quien determine, en cada Unidad o Sector, el tipo de pavimentación a realizar.

Dentro de estas áreas, las zonas verdes no sobrepasarán el 20% de la superficie y no tendrán carácter residual sino configuradoras de la traza de cada espacio.

Cuando existan desniveles en el espacio público viario, se habilitarán rebajes y rampas que den continuidad al mismo, evitando las barreras arquitectónicas.

2. Las aceras, si las hubiera, tendrán características similares al punto anterior. Cuando se indique por el Ayuntamiento se preverán alcorques para el arbolado de una dimensión 0,60 x 0,60 m², situados a la cara interior del bordillo.

En los cruces de calles se rebajará el bordillo en un tramo mínimo de 2 m para facilitar la accesibilidad peatonal y de minusválidos.

No se podrán situar sobre la acera elementos fijos permanentes que dejen un paso libre menor de 80 cm.

Art. 35.- Abastecimiento de agua y saneamiento.

1 El abastecimiento y distribución de agua responderá a las condiciones generales siguientes:

1.1 El abastecimiento de todos los desarrollos debe hacerse a través de la red de distribución municipal. Cuando no fuera así, lo que solo sucederá excepcionalmente, se procederá a la justificación del abastecimiento, forma de captación, emplazamiento, aforos y análisis de las aguas.

1.2 La red de abastecimiento de agua se diseñará siguiendo el viario o por espacios públicos no edificables, según un trazado regular con alineaciones largas y ángulos abiertos a profundidad uniforme y accesible con medios normales para su reparación.

1.3 La presión máxima no superará en ningún punto de la red los 6 Kg/cm². La velocidad del agua en la tubería de distribución estará comprendida entre los valores de 0,60 y 1,00 m/seg.

1.4 Deberá preverse un consumo medio de 300 l/hab/día. En el cálculo de las redes generales de abastecimiento se utilizarán coeficientes punta variables en función al número de habitantes servidos.

1.5 El cálculo de la red de distribución deberá realizarse de forma mallada siempre que sea posible cerrar anillos.

1.6 Se establecerán en todas las zonas de parques y jardines, espacios libres, paseos, calles, plazas,... las instalaciones suficientes para un consumo diario de 20 m³/Ha. Se dispondrán bocas de riego en los mismos materiales y modelos adoptados por el Ayuntamiento, en calles y superficies ajardinadas, para acoplamiento de mangueras, con una longitud no mayor de 80 metros.

En cualquier caso, la distancia entre las bocas de riego se justificarán con arreglo a la presión de la red, de forma que los radios de acción se superpongan en lo necesario para no dejar ningún espacio sin cubrir.

En las calles las bocas de riego se colocarán en la acera, próximas al bordillo.

En jardines se colocarán en las zonas verdes y próximas a las zonas de paso.

1.7 El diámetro mínimo del distribuidor será de 80 mm y servirá como máximo a 12 bocas de riego. Deberá contarse con presiones residuales del orden de los 25 m.c.d.a.

2 Proyecto de abastecimiento y distribución de agua potable.

El proyecto específico de Abastecimiento y Distribución de Agua Potable estará contenido en el Proyecto de Urbanización y recogerá toda aquella

documentación que garantice la posibilidad de abastecimiento de agua a través de la red de distribución municipal con el correspondiente permiso de acometida general.

2.1 El diámetro mínimo de las tuberías será de 100 mm, debiendo emplear la tubería de fundición de enchufe y campana con junta elástica en toda la gama de sus diámetros, excepto si el Ayuntamiento autoriza otro material.

2.2 Las llaves de paso deberán ser de compuerta.

2.3 Todos los codos, derivaciones y llaves deberán anclarse debidamente.

2.4 Las arquetas serán de ½ pie de ladrillo macizo enfoscado con mortero de cemento y bruñido interiormente. Dimensiones interiores libres 60/60 cm. Las tapas serán de fundición de tipo reforzado, con el anagrama "agua potable".

2.5 Los hidrantes serán de 1 boca, del tipo normalizado por el Servicio de Incendios Provincial.

2.6 Las bocas de riego serán del tipo normalizado por el Ayuntamiento, cierre hermético por bola. Arqueta de fundición solidaria al mecanismo.

3 Evacuación de aguas y saneamiento.

La red de alcantarillado responderá a las determinaciones generales siguientes:

3.1 Se diseñará siguiendo el viario o por zonas públicas no edificables.

3.2 Se realizará una red separativa para aguas fecales y pluviales.

3.3 Las aguas pluviales una vez recogidas, verterán a cuneta o cauce natural más próximo.

3.4 La E.D.A.R. (Estación Depuradora de Aguas Residuales) recogerá únicamente los vertidos fecales.

3.5 Las secciones mínimas de pluviales generales serán de 0,30 m. De diámetro. Sus conductos cumplirán como mínimo la calidad de hormigón vibrocentrifugado de coeficiente de rugosidad absoluta $K = 2$ mm. Los conductores serán de hormigón con enchufe de campana o de PVC serie 5, color teja. La red de fecales llevará junta elástica, no siendo necesaria para pluviales.

3.6 Las pendientes a adoptar serán las más parecidas a las de la superficie del terreno que cumplan las velocidades máxima y mínima. La pendiente para secciones circulares tendrá un valor mínimo del 1%, salvedad hecha de aquellas situaciones en que no resulte posible cumplir esta pendiente, la que en cualquier caso se justificará técnicamente.

3.7 La velocidad para el conducto de aguas negras estará comprendida entre 0,5 y 4,5 m/seg y las aguas de escorrentía alcanzarán una velocidad máxima de 3 m/seg.

Las acometidas a la red se efectuarán a pozos de registro de la misma, en forma tal que no vengan a dificultar el flujo continuo de los colectores. Además, se colocarán pozos de registro en cada cambio de dirección o de pendiente. La distancia máxima entre pozos no será superior a 50 m.

3.8 Se colocarán pozos de resalto cuando las diferencias de cota sean superiores a 80 cm.

3.9 Se colocarán imbornales o sumideros cada 50 m. y con una superficie máxima de 600 m² de recogida. Desde ellos se acometerá a la red general.

3.10 La profundidad mínima de las canalizaciones tubulares con relación a su solera será de 1,80 m.

3.11 Los pozos de registro serán prefabricados de hormigón con junta de goma. Para tuberías de hasta 30 cm. el diámetro interior será de 1 m. Para tuberías de diámetro superior, el diámetro interior será de 1,20 m. Irán dotados de patés de polipropileno con varilla interior. Las tapas serán de fundición tipo reforzado de 60 cm. de diámetro con la inscripción "Saneamiento" o "Pluviales"

3.12 Los imbornales serán de hormigón macizo con rejilla de fundición.

3.13 Todos los vertidos de tipo urbano irán al Colector General de Saneamiento. Sólo en caso de imposibilidad (industrias, etc.) se permitirá la colocación de una fosa séptica obligando al usuario a un contrato de mantenimiento con empresa especializada.

La fábrica de cemento deberá conectar sus vertidos fecales al colector general o realizar sistema depurador propio autorizado por NILSA.

4 Proyecto de evacuación de aguas y saneamiento.

El proyecto específico de Evacuación de Aguas y Saneamiento será, en su caso, contenido del proyecto de urbanización y recogerá cuanta documentación resulte precisa para definir con claridad las obras de

saneamiento, abarcando las de alcantarillado, depuración y vertido de las aguas residuales y encauzamiento de las pluviales, de modo que en ningún momento puedan verse afectadas las fincas o propiedades situadas aguas abajo de los puntos de vertido.

Además de las prescripciones recogidas en esta sección el vertido de aguas residuales aparece regulado por la ordenanza MINP vigente.

Junto a las condiciones impuestas a la red de saneamiento en el art. anterior se respetarán las siguientes prescripciones relativas al cálculo de la red.

4.1 Se realizarán todos los cálculos precisos de determinación de escorrentías y retardo, caudales de aguacero y justificación del mismo, determinación de los caudales de aguas negras y el cálculo completo de toda la red.

Para aguas pluviales se considerará una precipitación de 65 l/m² día correspondiendo a un período de retorno de 10 años.

4.2 Se expresarán en su caso la superficie y coeficientes de escorrentía de las cuencas receptoras, los caudales de agua pluvial, así como el caudal de las aguas negras correspondientes a la red.

4.3 La pendiente de cada tramo del alcantarillado se estudiará para que las velocidades de circulación del líquido se mantengan entre los valores impuestos en el art. anterior para aguas negras y de escorrentía.

4.4 Para el cálculo del alcantarillado se adoptará como caudal de aguas negras el mismo que el previsto para el suministro de agua.

Art. 36.- Electricidad, alumbrado y telefonía.

1 Suministro de energía eléctrica.

La red de suministro de energía eléctrica estará sujeta al cumplimiento de las condiciones siguientes:

1.1 Habrá de justificarse para la autorización de una acción de desarrollo, la procedencia de la energía eléctrica -Compañía, acometidas, tensión y capacidad disponible-. En todo caso deberá existir la capacidad necesaria para alimentar los polígonos que se propone desarrollar. La carga total necesaria será la resultante de aplicar los grados de electrificación de las unidades elementales y los correspondientes coeficientes de simultaneidad.

1.2 Los grados de electrificación en uso de las viviendas serán los siguientes:

Electrificación mínima. Previsión de demanda máxima total 3.000

Electrificación media. Previsión de demanda máxima total 5.000

c) Electrificación elevada. Previsión de demanda máxima total 8.000

d) Electrificación especial. Previsión de demanda máxima total a especificar en cada caso. Se incluyen en esta clasificación las que se prevean que estarán dotadas de aparatos electrodomésticos en gran número de sistemas de calefacción eléctrica y acondicionamiento del aire, etc.

e) La carga total de un edificio destinado principalmente a viviendas será la suma de la carga de éstas, más los servicios generales del edificio y la correspondiente a locales comerciales.

f) La carga total de un edificio destinado principalmente a viviendas se calculará con el coeficiente de simultaneidad correspondiente.

g) La carga por locales comerciales del edificio se calculará a base de 50 W/m², por un mínimo por abonado de 2.200 W.

1.3 En edificios comerciales se calculará la carga mínima de 100 W/m² por un mínimo por abonado de 2.200 W.

1.4 En edificios destinados a uso industrial a base de 125 W/m² como mínimo.

1.5 La distribución en baja tensión se efectuará preferentemente a 380/220 V y el tendido de los cables deberá ser subterráneo. Excepcionalmente podrá autorizarse el tendido aéreo, pero tendrá carácter provisional y en precario hasta que el Ayuntamiento estime que debe pasar a subterráneo, sin que en ningún caso sean a cargo de éste las obras correspondientes. En todo caso, pasará a subterráneo necesariamente cuando se haya completado más del 25% de la Unidad de Ejecución.

1.6 Los centros de transformación y las redes de distribución se considerarán como sistemas generales. Las reservas de suelo para su instalación tendrán carácter público evitándose al máximo las servidumbres sobre propiedades particulares. Dentro de los polígonos se reservará el suelo necesario para la instalación de los transformadores de servicios del

polígono, y se preverá la instalación de redes subterráneas a lo largo de las vías públicas.

1.7 Los centros de transformación, teniendo en cuenta que su ubicación viene obligada por razones técnicas, deberán estar aislados convenientemente. Además, se adoptarán cuantas medidas correctoras sean necesarias contra ruidos, vibraciones, ventilación, seguridad, etc. a fin de hacer la instalación tolerable para los vecinos.

Todo proyecto de urbanización deberá comprender las redes de distribución y centros de transformación adaptados a las condiciones expuestas, señalando los recorridos, sección de los cables y emplazamientos de las casetas, debiendo justificar que se dispone del contrato de suministro por parte de alguna Empresa Eléctrica que garantice la potencia necesaria para cubrir la futura demanda de energía de los usuarios, de acuerdo con la legislación vigente.

2 Proyecto de distribución de energía eléctrica.

El proyecto de distribución de energía eléctrica es contenido del proyecto de Urbanización y recogerá cuantas determinaciones resulten precisas en orden a asegurar una correcta definición de las obras a ejecutar. En su redacción, además de las consideraciones de cuantas prescripciones se recogen en el art. anterior, se estará a lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos para Alta y Baja Tensión y en general a cuantas disposiciones normativas que puedan redactarse y afecten al objeto de esta sección.

3 Alumbrado público.

La red de alumbrado público cumplimentará las siguientes determinaciones:

3.1 El sistema viario deberá tener como mínimo, las iluminaciones y uniformidades sobre calzada que se indican a continuación:

a) los distribuidores principales o red básica: 30 lux en servicio, entendiéndose que es el mínimo que se debe alcanzar en todo momento. La uniformidad (relación máxima/mínima) será superior a 0,35.

b) El resto de la red viaria y áreas libres: 15 lux y uniformidad de 0,25.
Las carreteras nacionales, de acuerdo con los estándares de Obras Públicas, se tratarán de asimilar a los distribuidores principales (red básica).

3.2 Las lámparas que se utilicen permitirán una discriminación de los colores suficiente para no exigir un alumbrado especial de las señales de tráfico.

La instalación de alumbrado se ajustará a las reglamentaciones electrotécnicas vigentes, y a las normas que apruebe el Ayuntamiento. Del mismo modo, todos sus elementos, báculos, luminarias, conductores, deberán ser de modelos y calidades homologados por el Ayuntamiento o, en caso excepcional, aprobados por éste.

Especialmente los Proyectos de Alumbrado Público se referirán a las Normas e Instrucciones publicadas por la Dirección General de Urbanismo de 1.965 y disposiciones vigentes en cada momento.

4 Proyecto de alumbrado público.

El Proyecto de Urbanización definirá la situación de las farolas, indicando si son sobre columna o edificio.

En las nuevas urbanizaciones se situará sobre la acera, si la hubiera, a 0,20 m del bordillo, de acuerdo con las características que se regulan en el apartado de infraestructuras.

Si no hubiera acera o esta tuviera una anchura menor de 1,20 metros, se situará junto a la verja de cierre o sobre la edificación si ésta coincide con la alineación. En este caso al construir el edificio el promotor preverá una canalización embutida en fachada, desde la arqueta a la farola, estableciéndose una servidumbre de alumbrado.

Su ubicación la regulará el Ayuntamiento en base a sus características especiales.

Las farolas serán homologadas por el Ayuntamiento de modo que mantengan unidad de diseño y material en las distintas zonas del pueblo. El proyecto de alumbrado público será contenido en su caso del Proyecto de Urbanización correspondiente y recogerá la documentación precisa para definir con claridad las obras correspondientes, consideradas entre éstas cuantas obras de fábrica y elementos mecánicos sean necesarios para que el conjunto reúna las condiciones exigibles en un adecuado alumbrado.

En su redacción deberá cumplirse el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, así como aquellas disposiciones normativas que afecten a cuantos extremos son objeto de esta sección.

Además de las condiciones recogidas en el art. anterior en la redacción del proyecto de alumbrado se cumplimentarán los criterios siguientes:

4.1 Líneas de canalización eléctrica

La red de alimentación al alumbrado público será totalmente independiente de la red general de suministro de energía. Los conductores serán

de tipo manguera de plástico, conducidos subterráneos, en modo alguno aéreos. Irán conducidos en tubería de 11 cm. de diámetro. En pasos de calzada deberá colocarse doble canalización.

Estas líneas se calcularán como mínimo para una intensidad 2,7 de la del consumo entonces proyectado y a ser posible en circuitos cerrados.

En el punto más alejado del transformador no podrá haber una tensión inferior en más del 3% a la que haya en aquel.

4.2 Luminarias

Serán las indicadas por el Ayuntamiento en cada caso.

4.3 Lámparas

Serán las indicadas por el Ayuntamiento en cada caso.

4.4 Soportes

Serán los indicados por el Ayuntamiento en cada caso.

4.5 Equipos de incendios

Todos los puntos luminosos llevarán, además de la reactancia adecuada, condensador apropiado para que el factor de potencia de la instalación no sea inferior a 0,9 y estos accesorios irán incorporados a la luminaria.

Los puntos luminosos de vapor de sodio a.p. y halogenuros llevarán incorporado al equipo de encendido el correspondiente arrancador electrónico.

4.6 Arquetas y zanjás

Junto a cada báculo, así como en cualquier bifurcación o codo pronunciado de la canalización y en cualquier caso cada 30 m. como máximo, se instalará una arqueta construida en ladrillo macizo, con marco y tapa de fundición en la que llevará grabado el título "Alumbrado".

Las arquetas tendrán unas dimensiones de 40 x 40 cm., excepto cuando se requieran mayores dimensiones.

La tubería de canalización se introducirá en una zanja a una profundidad de 40 cm. en aceras y 80 cm. en calzadas.

En todos los cruces de calzada la zanja se rellenará con hormigón de 125 Kg.

En todo caso, el cierre de la zanja se realizará según normas municipales.

4.7 Cuadro eléctrico

El encendido y apagado de dichas instalaciones será enteramente automático por célula fotoeléctrica y reloj interruptor preferentemente con reducción de flujo que dará los dos estados de encendido de toda y media noche. Llevará también interruptores para su accionamiento manual selectivo.

Los fusibles serán calibrados para la potencia instalada siendo el cuadro capaz de gobernar el triple de dicha potencia.

5 Telefonía.

Condiciones: Todas las conducciones serán subterráneas, preferentemente bajo las aceras, pudiendo ir en zanja común para el resto de los servicios pero manteniendo una distancia mínima de 20 cm. respecto de las canalizaciones eléctricas.

Art. 37.- Abastecimiento de gas.

La evacuación de los gases quemados se hará de acuerdo con la legislación vigente, y en especial se tendrán en cuenta las Normas Básicas de Instalaciones de Gas en Edificios Habitados.

Se permitirá la apertura de rejillas de ventilación en patios y fachadas laterales o posteriores en viviendas construidas. Sólo cuando sea imposible cualquiera de los casos anteriores, se permitirá que las rejillas se coloquen en la fachada delantera del edificio.

Art. 38.- Mobiliario urbano y arbolado.

1. Mobiliario público. Los elementos que se indican en cada caso tienen carácter vinculante para los promotores, mientras el Ayuntamiento no indique otras características distintas.

Los espacios de estancia dispondrán de una fuente de agua potable en el centro, o en uno de sus ángulos, con fluxómetro-pulsador.

El Ayuntamiento podrá disponer la instalación en estos espacios de elementos de juego, kioscos de helados, revistas, etc. mediante concesión temporal susceptibles de ser revocadas cuando el interés público lo requiera.

2. El arbolado. Se plantará, como mínimo, en los lugares indicados como parque, jardín público y plazas en el plano P-5 " Alineaciones y Espacios públicos". También en las aceras de más de 2 metros de anchura.

Las especies cumplirán con las exigencias de porte (medio o frondoso) propias del espacio de que se trate, a juicio del Ayuntamiento.

En las calles serán de hoja caduca y se situarán en alcorques de 0,60 x 0,60 m² cada 6 m (como criterio general), situados junto al bordillo.

En las plazas responderán al diseño concreto de cada área, que se reflejará en un proyecto de obras de urbanización.

3. Instalaciones en el pavimento de las aceras. No se permite la instalación de bocas de carga, tolvas, respiraderos de ventilación y similares en acera o calzada, debiendo situarse sobre el muro de fachada.

No se permite la instalación de calderas, calentadores, chimeneas u otros aparatos en las fachadas y balcones de los edificios, salvo que, mediante celosías, miradores, etc., se evite que sean vistos desde la calle, y todo ello sin dañar la imagen del edificio.

SECCION 3ª. CONDICIONES DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS.

Las presentes condiciones para los elementos contruidos se aplicarán a edificios situados en el suelo urbano, urbanizable y en el suelo no urbanizable destinados al uso residencial. También se aplicarán en los edificios dotacionales entre los que se incluyen las casas rurales, albergues, apartamentos y hoteles, así como en los industriales, comerciales y oficinas situados dentro del suelo con uso residencial, salvo que se redacte previamente un Estudio de Detalle cuyo contenido este pactado con el Ayuntamiento.

En el suelo urbanizable no desarrollado sus Planes Parciales podrán prever otras condiciones estéticas adaptadas a la tipología edificatoria que establezcan.

En el suelo industrial se aplicarán las condiciones establecidas en su área homogénea.

Art. 39. Plantas y Cubiertas de los edificios.

1. Planta de los edificios.

Los edificios, tanto los principales como las construcciones menores serán cada uno un solo paralelepípedo de planta aproximadamente cuadrada o rectangular, salvo que se justifique otra geometría por la forma de la parcela.

En los edificios en los que la planta mas baja sea más amplia que las demás plantas la parte ampliada será tratado como un paralelepípedo diferente.

Al paralelepípedo solo se le podrá superponer la cubierta.

Todas las plantas elevadas tendrán la misma alineación.

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, porches, solanas, galerías, miradores ni ningún otro elemento común a dos paralelepípedos, ni se podrán juntar ni unir compositivamente los elementos de un paralelepípedo a los del colindante.

La diferenciación de los volúmenes o paralelepípedos de una misma parcela debe ser lo mas significativa posible.

2. Pendientes e inclinación.

La planta de la cubierta será de forma parecida a la planta del edificio y con las vertientes de la forma establecida en la tipología de cada área homogénea.

Las cubiertas de los edificios de altura superior a 3 metros serán inclinadas con 2, 3 ó 4 vertientes con cumbrera aparentemente horizontal. Se prohíben las cubiertas planas.

Las construcciones de altura inferior a los 3 metros sólo podrán tener la cubierta a dos aguas o plana, excepcionalmente podrán tener la cubierta a un agua cuando la parte superior de la cubierta esté adosada a un edificio de mayor altura de la misma propiedad.

Cuando la planta baja del edificio principal ocupa más que las plantas elevadas, podrá tener cubierta plana o inclinada.

La pendiente de la cubierta será inferior al 35 % y se mantendrá la misma en toda la cubierta del edificio salvo que no sean perceptibles desde el mismo punto de vista.

3. Aleros.

El vuelo de los aleros será incluido el canalón:

En calles de anchura inferior a 6 metros, los aleros horizontales en las fachadas orientadas a calle tendrán entre 40 y 80cm. y los aleros inclinados entre 80 y 100cm.

En el resto de las calles, los aleros horizontales en las fachadas orientadas a calle tendrán entre 50 y 100cm y los aleros inclinados entre 100 y 120cm.

Los aleros contendrán solamente el material de cubrición y la estructura mínima para su soporte, es decir que su espesor no superará los 30cm.

Los aleros a espacio público tendrán canalón y bajantes cuando este sea horizontal. No se podrá verter aguas a la medianera.

4. Elementos sobre la cubierta.

No se podrá sobrepasar el plano de la cubierta de los edificios principales salvo para construir ventanas cenitales, lucernarios, ventanas abuhardilladas, placas solares, chimeneas y cajas de ascensor.

Las construcciones menores solo podrán contener sobre el plano de la cubierta chimeneas, ventanas cenitales y placas solares.

4.1. Ventanas cenitales.

Por ventanas cenitales se entienden las ventanas con sistema de apertura que se sitúan en el plano de la cubierta.

Las ventanas cenitales ocuparan una superficie inferior al 1m² por cada cuadro 4 m de frente.

4.2. Lucernarios.

Por lucernarios se entienden las cubriciones acristaladas con o sin sistema de apertura que se sitúan en el plano de la cubierta.

Los lucernarios ocuparan una superficie inferior a 6m² por cada frente de 9 metros.

Los lucernarios se separarán al menos 1,50 metros de cualquiera de las fachadas del edificio.

4.3. Ventanas abuhardilladas.

Se entiende por ventana abuhardillada la formada por la emergencia de un volumen sobre el plano de la cubierta con cubierta a dos aguas y cumbrera perpendicular a la cumbrera del edificio.

Se permiten ventanas abuhardilladas con una anchura exterior menor de 1,50m y una altura sobre el faldón de cubierta menor de 1,50m en la cumbrera de la ventana. Su parte superior del antepecho se situará en el plano exterior de la cubierta, prohibiéndose las ventanas abuhardilladas balconeras.

La cumbrera de la ventana se separará al menos 1,50 metros de la cumbrera del edificio. El volumen de la ventana abuhardillada se separará como mínimo 1,50 metros de los medianiles y de cualquiera de las fachadas del edificio.

Las ventanas abuhardilladas no podrán interrumpir la continuidad de los aleros.

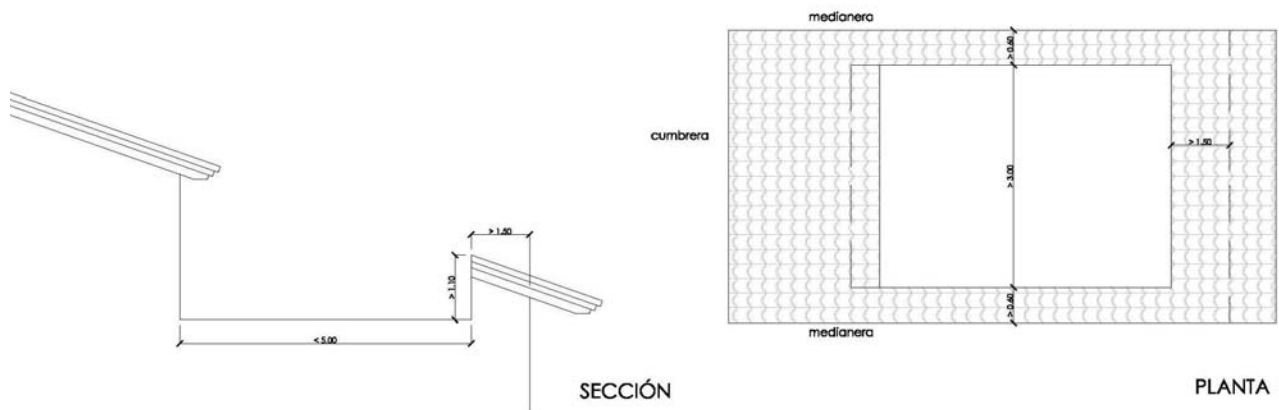
Se permite una ventana abuhardillada en cada vertiente por cada 4 metros de frente de fachada.

4.4. Terrazas en cubiertas.

Se permiten las terrazas remetidas en cubierta con las siguientes condiciones: tendrán menos de 15m² de superficie, frente máximo 3m, fondo máximo 5m, separación mínima a medianiles 0,60m, separación de

la cumbrera 3m, retranqueo mínimo de cualquier fachada 1,50 metros. La parte superior del antepecho se situará en el plano exterior de la cubierta, según el esquema siguiente:

Se permite una terraza en cada vertiente por cada 9 metros de frente de fachada.



4.5. Mansardas.

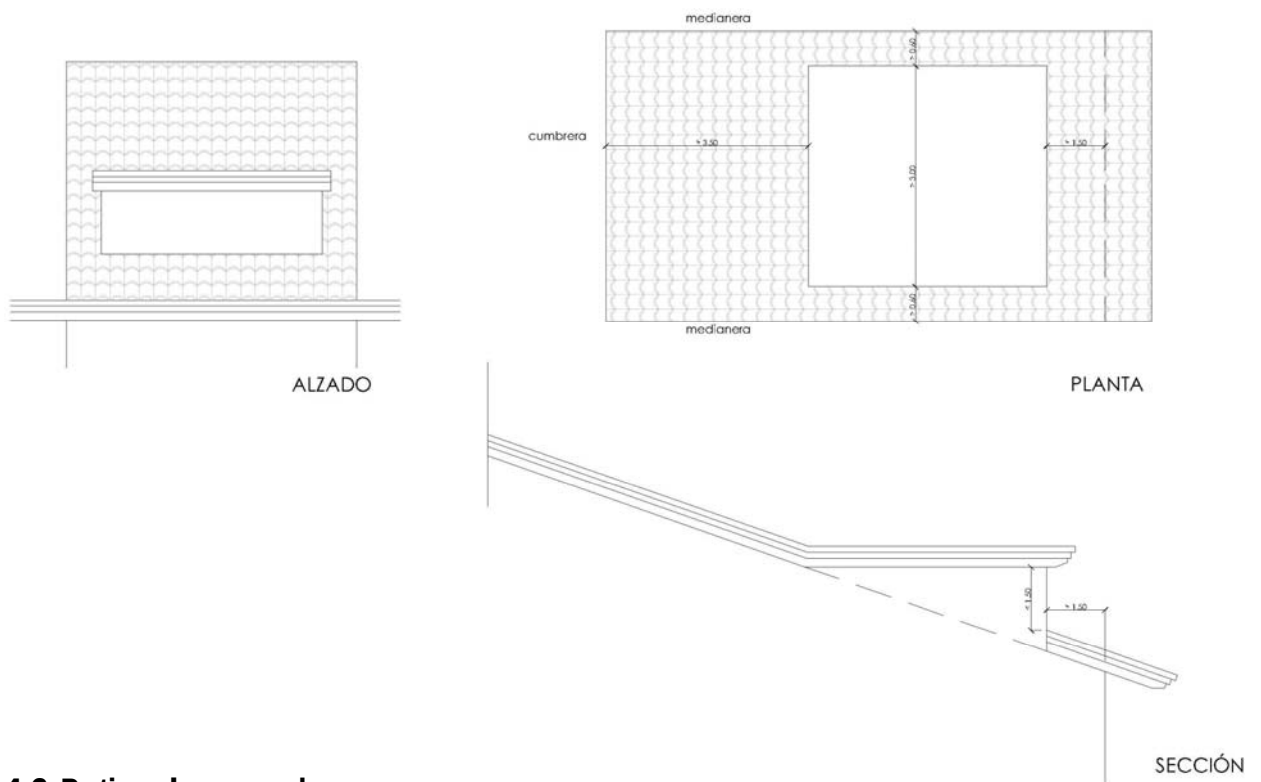
Se entiende por mansarda la ventana vertical formada en la cubierta por la reducción de su pendiente.

La cubierta de las mansardas podrá ser prácticamente plana.

La anchura máxima de la ventana será de 3 metros y su altura máxima de 1,50 metros.

El volumen de la mansarda guardará una separación mínima a medianiles de 0,60 m. El retranqueo mínimo de cualquier fachada será de 1,50 metros. La parte superior del antepecho se situará en el plano exterior de la cubierta, según el esquema siguiente. La separación de la cubierta de la mansarda a la cumbrera del edificio será mayor a 3 m.

Se permite una mansarda en cada vertiente por cada 9 metros de frente de fachada.



4.6. Patios de parcela.

Se permiten los patios cubiertos o descubiertos en el interior de los edificios que guarden una separación mínima de 1,50 metros de cualquier fachada.

4.7. Cajas de ascensores y escaleras sobre cubierta.

Las cajas de ascensores son volúmenes que emergen del plano de la cubierta para posibilitar el acceso a la planta bajo cubierta del edificio, su superficie solo puede alcanzar a la planta del ascensor y de la maquinaria auxiliar, no puede abarcar a la planta de las escaleras.

La cubierta de las cajas de los ascensores será plana.

El volumen de la caja de ascensores no superará en ningún punto la altura de 1,50 metros sobre el plano de la cubierta.

El retranqueo mínimo de cualquier fachada será de 1,50 metros.

4.8. Placas solares.

Las placas solares se situarán ligeramente por encima del plano de la cubierta, en paralelo al mismo, junto a la cumbrera de la cubierta del edificio. Se separarán al menos 1,50 metros de cualquiera de las fachadas y 0,60 metros de los medianiles del edificio.

Los lucernarios ocuparan una superficie inferior a 6m² por cada frente de 9 metros.

4.9. Materiales.

Los acabados de cubierta serán únicamente en teja de tonos rojos y viejos según el entorno.

En los barracones, almacenes y en las naves industriales de tipología libre podrá ser también de fibrocemento gris o rojo o metálicas en el mismo color, con tonalidad mate, excepto si se sitúan en el Área residencial, que serán únicamente de teja.

El alero en el Casco Antiguo será únicamente de madera tanto la solivería como la tabla, o piedra de modo similar a los existentes.

En el resto podrá ser además de hormigón visto o pintado. Se prohíben aleros metálicos en zona residencial.

Los materiales de las cubiertas planas podrán ser de pavimento, cristal, o cualquier tipo de chapa.

Las bajantes y canalones serán metálicos en el Casco Antiguo.

Art. 40. Condiciones compositivas de las fachadas.

1. Condiciones generales.

En general los edificios tendrán una unidad estilística y de materiales que permita entenderlos como un hecho unitario. La combinación de materiales estará justificada por manifestar coherentemente el sistema estructural y constructivo empleado en el edificio y no por motivos puramente decorativos.

2. Fachadas.

2.1 Definición de fachada principal.

Estas fachadas en edificación adosada son las situadas en la alineación de la manzana a lo largo de la cual se suman los adosamientos de la edificación y en la que además se produce predominantemente el acceso principal a los edificios en planta baja.

En la edificación aislada se la fachada principal es la que contiene el acceso peatonal principal del edificio que puede estar orientada o no a la calle o espacio público desde el que se accede a la parcela.

Catastralmente la fachada principal se caracteriza por se donde aparecen reflejada la numeración de los portales.

2.2 Condiciones sobre los frentes de la edificación.

Los frentes se diferenciarán y delimitarán por sus propias bajantes, o por las del edificio colindante, o por cualquier moldura o cambio de material que lo delimite.

No se permiten los edificios que tengan un frente de fachada, o aparentes tramos con una imagen similar con el colindante, ni que se produzcan seriaciones repetitivas de composiciones.

Por imagen similar en dos frentes colindantes se entenderá:

- El empleo de puertas balconeras y sus respectivos balcones con formas o dimensiones iguales o parecidas.
- El mismo sistema constructivo de los aleros.
- Los aleros de cada frente o aparente frente se diferenciarán por su posición en altura.
- La fragmentación se subrayará con la variación de la anchura de los tramos sólidos de las fachadas situados entre los huecos y con el tamaño y proporciones de los huecos.
- No se repetirán los huecos singulares.

2.3 Planeidad de la fachada.

Las fachadas en cada frente constituirán un único plano, sin resaltes, de las cuales podrán sobresalir los alféizares, contraventanas, los balcones, los miradores, los aleros, las marquesinas, las galerías y terrazas exteriores.

Puntualmente se permite sobresalir de dicha alineación por bajantes de pluviales o tuberías correspondientes a las acometidas de instalaciones eléctricas, telefonía, televisión o de gas.

No se permiten ocupaciones del espacio público con edificación, salientes, verjas, apertura de puertas u otros elementos constructivos.

Queda prohibida la instalación de calderas, calentadores, armarios u otros elementos similares en balcones, terrazas y fachadas, excepto si no son visibles desde la calle.

En las fachadas orientadas al espacio público no se podrán colocar antenas, aparatos de aire acondicionado ni paneles solares vistos desde el exterior.

Dentro de un frente 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, máximo 10 cm, para diferenciar los cambios de materiales, dentro de los márgenes que permita el muro de mayor grosor pero dentro del espacio privado.

No se admitirán los cambios de plano y composiciones que tengan un sentido exclusivamente decorativo.

Se permitirá el recubrimiento de los edificios para obtener eficiencia energética por el exterior hasta un grosor de 15cm.

2.4 Materiales de fachada.

El tratamiento del conjunto de las fachadas será homogéneo o tendrá una coherencia estética entendiendo que todas las fachadas deben tener un tratamiento adecuado para quedar visto incluidos los medianiles que queden provisionalmente vistos. En este sentido se prohíbe el dejar aislamientos de todo tipo vistos o muros sin la adecuada terminación y acabados.

En el Casco Antiguo sólo se admite en fachada la piedra natural de la zona (arenisca y caliza), chapeados en la misma piedra, la madera, enfoscados pintados y monocapas, y se admite ladrillo caravista tipo viejo en tonos ocres como materiales de combinación con los dominantes en la planta bajo cubierta y entre entramados de madera .

Los enfoscados y monocapas serán en tonos claros.

No se permiten placas solares en las fachadas.

En el resto de zonas, además de los materiales anteriores se admite y el hormigón visto en plantas contra terreno.

El resto de materiales quedan prohibidos.

En anexos adosados se permiten los mismos materiales que en el edificio principal.

En anexos aislados se permiten como materiales vistos de fachada la madera y los previsto para la carpintería siempre que no sea de aluminio galvanizado color natural.

3. Accesos.

Se pondrá especial cuidado en remarcar formalmente el acceso principal a la vivienda.

3.1 En las fachadas principales, orientadas al espacio público, sólo se permitirán mas de un acceso en los siguientes casos:

- Cuando se realicen desde el interior de un mismo porche.
- Cuando se inscriban en una misma pieza de carpintería.
- Cuando pertenezcan a volúmenes o frentes distintos de las fachadas del edificio.
- Cuando se incluye en una banda con diferente revestimiento a todo el frente de la planta baja y en toda su altura.

En la edificación existente protegida no se permite acceder más que por los accesos actuales manteniendo las características formales y materiales de los mismos.

En la edificación principal pareada los accesos solo podrán ser a través de un porche que unifique los dos accesos a las viviendas y a los garajes.

Las puertas de acceso peatonal 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 1,00 metros, la altura máxima será de 3,00 metros. En los edificios de vivienda el acceso a garaje será un hueco menor de 3,00m de altura.

3.2 En el resto de las fachadas no se establecen limitaciones al número de accesos.

La anchura de las puertas incluidas las de garaje será libre y la altura no superará los 3,00 metros. Excepcionalmente y siempre que este justificado éstas podrán tener dimensiones superiores, en cuyo caso se deberá dar a estas puertas un tratamiento especial que permita integrarlas adecuadamente en la fachada. 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

4. Composición de huecos de puertas y de ventanas.

4.1 En las fachadas principales.

- Cuando la fachada principal tenga una anchura superior a la de los frentes permitidos se descompondrá en varios aparentes frentes.

- Cuando el edificio cuente con más de una planta elevada la composición de las fachadas se realizará mediante la división del frente en franjas horizontales que pueden abarcar a una o varias plantas. Estas franjas se diferenciarán entre sí por impostas cambio de material o cortando con balcones corridos.
- Dentro de esas franjas los huecos de la diferentes plantas que la componen se ordenarán siguiendo ejes verticales que contendrán un hueco sencillo, singular o compuesto por planta.
- En estos frentes las composiciones asimétricas solo se aceptarán, en fachadas con alero horizontal si a juicio del Ayuntamiento son equilibradas en el conjunto de la fachada, para lo cual se realizará una consulta urbanística previa a la redacción del proyecto.
- Se mantendrá constante el nivel de los forjados por planta en el conjunto del frente.
- En las fachadas principales de forma pentagonal se separará el triángulo de la planta bajo cubierta en el triángulo formado por los aleros inclinados de rectángulo formado por el resto de las plantas, definiendo la forma del triángulo mediante carpinterías y forros del mismo material que la carpintería o mediante un balcón corrido.
- En la parte situada bajo el alero horizontal, pegados al mismo, se permitirán los huecos rasgados y forros del mismo material que la carpintería, con una altura inferior a 70cm incluido el cabezal.
- La anchura de los paramentos entre huecos será superior a 1 metro y entre estos y los extremos de las fachadas será mayor a 50cm.
- Cuando el tratamiento de los huecos en la planta baja no siga el orden compositivo según ejes verticales con el de las plantas elevadas, toda la franja correspondiente a la altura y anchura de la planta baja tendrá un tratamiento unitario en materiales diferente al resto de las plantas, con el que limitará con una línea recta constituida por algún material de remate o encuadre, que no superará un vuelo de 10cm o una medida aproximada si se justifica adecuadamente.
- No se permitirán los huecos de escaleras situados a distinta altura que los demás huecos.

4.2 En el resto de las fachadas la composición, tamaño y forma será libre.

- Las fachadas paralelas a los medianiles que son el final de la manzana se podrán ordenar de forma informal ya que no tienen necesariamente que ser tratadas como fachadas principales.

4.3 Fachadas ciegas. No se autoriza la construcción de ningún edificio que deje una pared ciega a la vista, excepto si es de forma transitoria de acuerdo a lo previsto en el área homogénea.

Por pared ciega se entiende aquella que de acuerdo a lo previsto por el planeamiento quedará vista desde el espacio público o desde patios o parcela, que cuente con una superficie de huecos inferior al 2% de su superficie y no cuente con alero.

4.4 En las fachadas de la edificación complementaria orientada al mismo espacio público se permiten todo tipo de huecos.

4.5 Características de los huecos de ventanas y de puertas.

En las fachadas principales los huecos tendrán las siguientes características.

- **Huecos sencillos.** Serán rectangulares constituidos por una unidad de marco para la apertura del hueco. La proporción de los huecos será más alto que ancho. La anchura máxima será de 1,30 metros en la fachada principal del edificio. En el Casco Antiguo los huecos y esquinas serán recercados en piedra. Los huecos más anchos que altos solo se permiten si llegan hasta el suelo o cuando se encuentren integrados en un forro de fachada que abarque al conjunto de alguna de las fachadas de una planta

- **Huecos compuestos** son los formados por la suma de huecos sencillos unidos mediante elementos estructurales de madera.

- **Huecos singulares o especiales** son los que no cumplen con las características de los sencillos ni de los compuestos. Solo se permite uno por fachada.

- **En general no se permiten los huecos de pavés** en las fachadas que puedan ser vistas desde el espacio público. En las plantas elevadas la superficie de los huecos no superará el 50% de la superficie total de esas plantas.

4.6 Materiales.

La carpintería exterior será de madera barnizada o pintada. También podrán ser de aluminio, hierro y PVC , todos ellos acabados en colores oscuros. Se permiten las imitaciones a madera. El aspecto de las

carpinterías será homogéneo en todos los huecos. Las puertas podrán ser de aspecto distinto pero compatible con los demás huecos.

En el caso de los medianiles el Ayuntamiento podrá requerir a los propietarios de edificios con medianiles vistos, sin los acabados descritos en la normativa, a su adecuado acabado. En caso de incumplimiento el Ayuntamiento quedará facultado para realizar la otra a costa de los particulares.

5. Elementos y volúmenes adheridos a las fachadas de la edificación principal y complementaria.

5.1 Condiciones para los elementos sobresalientes de las fachadas. 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.

Los elementos y volúmenes adheridos a las plantas elevadas de las fachadas orientadas al espacio público fachadas serán completamente exteriores,

5.2 En la fachada principal.- Se podrán realizar balcones que solo podrán ser corridos de extremo a extremo de la facha en la planta situado bajo el alero.

No se podrán realizar marquesinas, adosar terrazas, miradores, porches, cuerpos volados ni galerías exteriores en la fachada principal.

Se podrán realizar retranqueos dentro del edificio en forma de porche en las plantas bajas, especialmente para adaptar los niveles del suelo de dicha planta con los niveles de las aceras.

5.3 En las fachadas distintas de la principal.- Se podrán realizar balcones sencillos o corridos, marquesinas, terrazas, miradores, porches, cuerpos volados y galerías exteriores.

Se permiten las escaleras exteriores cubiertas y descubiertas solo en edificaciones existentes, y cuando la construcción interior de las plantas no permita la realización de escaleras.

5.4 Balcones. Los balcones serán exteriores al paralelepípedo del edificio y su vuelo no 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, cuando esta sea

superior a 4 metros. En las calles de menos de 4 metros, los balcones no superarán el vuelo máximo de 15cm.

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. Los balcones individuales podrían llegar a unirse. Por balcón corrido se entiende el que recorre toda la anchura del frente.

Todos los balcones incluidos los corridos dejarán una separación al límite de 50cm. 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 barrote de hierro o de barrote de madera.

También se permiten las barandillas de forja de otro tipo de diseño cuando sea acompañado con otro antepecho de seguridad de cristal o malla no trepable cuyo diseño de acuerdo al CTE esté certificado por un técnico competente.

5.5 Marquesinas y toldos.- Las marquesinas son tejadillos que vuelan respecto de las fachadas para la protección de las puertas de acceso. Las marquesinas cumplirán las mismas condiciones que las losas de los balcones y se cubrirán con teja cerámica plana u otro material ligero.

Las marquesinas cumplirán las mismas condiciones de vuelo que los balcones y su anchura se limitará a cubrir un solo hueco.

La estructura de las marquesinas será de hierro, madera y su cubierta podrá ser de chapa metálica, cristal o teja plana.

Los toldos cumplen la misma función que las marquesinas siendo de materiales ligeros y enrollables.

5.6 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 volado 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 volados 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 volados tendrán un vuelo máximo igual al de los balcones. La carpintería y forros verticales de los miradores como de los cuerpos volados serán de los materiales permitidos para las carpinterías exteriores.

5.7 Galerías, porches exteriores y terrazas:

- Los porches y galerías exteriores al edificio son cubriciones, que a diferencia de las marquesinas, su estructura apoya mediante pilares, es decir no están en vuelo, 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 terrazas son suelos cuya estructura está a diferencia de los balcones apoyadas en pilares. Las terrazas son de mayor dimensión que los balcones y tendrán una barandilla de la misma forma y materiales que ellos.

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

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

5.8 Tendederos y espacios para calderas al exterior de la vivienda.

Los tenderos y espacios de calderas adoptarán externamente la forma de los miradores si son exteriores a la fachada del edificio o de las ventanas del edificio si son interiores. No se permiten los tenderos en balcones.

Materiales. Los materiales serán los permitidos para miradores y ventanas sustituyendo los cristales por rejillas.

5.9 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 las 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.

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

5.10 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. Estos rótulos se harán en chapa o madera.
- No se permiten los letreros luminosos ni ningún otro tipo de anuncio o letrero que esté en las fachadas de los edificios.

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

5.12 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 en la fachadas siempre que se sitúen a una altura superior a 2,20 metros del espacio público y no se instalen en las fachadas principales.

Se permiten las barbacoas exentas de los edificios.

Materiales: Los materiales permitidos en las chimeneas serán los mismos que los de la fachada del edificio.

5.13 Contadores y llaves.- Se prohíbe instalación de contadores sobre la fachada de los edificios, sin embargo se permiten los empotrados que dispongan de una puerta forrada con el mismo material de la fachada, o que sustituya a una ventana en la composición de la fachada.

6. Volúmenes interiores.

6.1 Por volúmenes interiores 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.

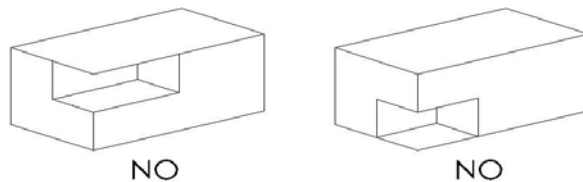
6.2 En la fachada principal.- Se podrán realizar porches completamente interiores manteniendo la simetría de la fachada o de forma asimétrica en modelos de fachada de alero horizontal, cuando se autorice por el Ayuntamiento. No se permiten las galerías interiores.

6.3 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 fachadas de alero horizontal.

Los porches podrán ocupar toda la anchura de la fachada.

6.4 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.



6.5 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.

- 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.

las distancias entre soportes verticales de los porches y galerías no serán superiores a los 5m ni inferiores a los 2,50 metros de modo similar a como se resuelven los porches tradicionales. Todos los vanos de porche serán iguales en cada unidad de espacio público (plaza o calle) y el fondo será uniforme en toda su longitud.

Art. 41. Cierres de fincas, explanaciones y modificaciones de las rasantes interiores de la parcela en el suelo urbano y urbanizable.

Los cierres del suelo no urbanizable se establecen en la Normativa Particular de este tipo de suelo.

Los cierres del suelo urbano y urbanizable serán de la siguiente forma:

1. Los cierres exteriores de fincas serán uniformes los que den a cada unidad de espacio público, plaza o tramo de calle.

Mediante un Estudio de Cierres, que abarque todo el espacio público afectado, se ajustarán formalmente la disposición de materiales y el diseño concreto, manteniendo siempre el carácter unitario de los cierres.

Este Estudio de Cierres se presentará al Ayuntamiento, previo a la primera licencia de cierre, en cada espacio público y afectará, como mínimo, a un frente de manzana o tramo de calle, exponiéndose en el tablón de anuncios del Ayuntamiento durante 15 días, comunicándose a los propietarios afectados.

En el suelo urbano las alineaciones donde posteriormente se vaya a situar una edificación se podrán realizar cierres provisionales del tipo malla.

En el suelo urbanizable sin urbanizar se permitirán exclusivamente los cierres realizados con las condiciones establecidas para los del suelo no urbanizable con el compromiso de la propiedad a no exigir indemnización cuando se desarrolle la urbanización de la unidad.

1.1. En el Casco Antiguo estarán compuestos por muro de piedra de altura mínima 60cm. y máxima 100cm., albardilla y verja metálica (no malla) hasta un total para todo el cierre de 2m de altura, o bien seto vegetal hasta esa misma altura.

1.2. En Lizarragabengoa se puede cercar la finca a base de zócalo de obra y verja o malla metálica o madera hasta una altura total para el conjunto del cierre de 2 metros.

1.3. En el resto podrá ser como en los dos casos anteriores y podrá ser también el zócalo de hormigón abujardado hasta una altura de 80cm. y de verja hasta un total para el conjunto del cierre de 2 metros.

2. Los cierres interiores que no dan a espacio público, tendrán una altura máxima de 2m, podrán ser de fábrica o de malla o verjas similares a las exteriores.

3. En general los cierres podrán ser completados con seto vivo que no crezca mas que la altura permitida para el cierre. Quedan prohibidos los cierres de mallas plásticas, setos muertos y cualquier complemento del cierre de tipo artificial.

4. Explanaciones y modificaciones de las rasantes interiores de la parcela.

La pendiente resultante de las obras en la parcela en ningún caso podrá superar el 50%.

Cuando se pretenda construir en pendiente el edificio deberá estar embebido en la pendiente del terreno.

Los desmontes, taludes y escolleras se tratarán de forma que permitan ser revegetados de especies autóctonas tanto arbóreas como arbustivas.

4.1.El encuentro de la parcela con la calle situada a una cota inferior se deberá producir mediante un muro de contención.

Los taludes y muros de las parcelas situadas a una cota superior a las calles no sobrepasarán los 3 metros de altura cada uno y si se produce una sucesión de estos estarán separados por una distancia superior al doble de la media de sus alturas. Cuando los taludes y muros sean perpendiculares a la calle serán de 3 metros.

Cuando el cierre de finca sea un muro de contención, o cuando el muro pueda ser visto desde el espacio público, deberá ser completamente de piedra o forrado de mampostería de piedra siguiendo hiladas horizontales.

Así mismo los muros perpendiculares a la alineación oficial que puedan ser vistos desde el espacio público también serán de piedra o forrados de piedra. La altura máxima de estos muros será de 3 metros medidos desde el espacio público.

El expediente incorporará la definición de desmontes y taludes en planta y sección que cumplirán las demás condiciones dispuestas en la Normativa.

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

Las escolleras de piedra sólo se podrán construir en los lugares especiales ocultos por la edificación con una altura máxima de 4 metros.

4.2.El encuentro de la parcela con la calle situada a una cota superior se deberá producir mediante un muro de contención y a su vez la parcela

en el caso de que aun quede a un nivel superior que las parcelas o caminos que lindan por el lado opuesto al de la calle de acceso deberá disponer de taludes o de escolleras completamente ocultas por tierra y vegetación.

Cuando esta situación sea común a varias parcelas se redactará un Estudio de Detalle para todas ellas.

Art. 42. Protección del patrimonio cultural e histórico.

Los edificios señalados en el Anexo-Inventario de esta Normativa se declaran protegidos, regulándose las intervenciones arquitectónicas en los mismos, según lo recogido en dicho Anexo.

Los edificios protegidos están señalados en el plano P-8 y los elementos a proteger en cada uno se reflejan en la ficha del Inventario.

Para la actuación en un edificio protegido es necesario redactar un Estudio de Fachada que se tramitará (aprobándose inicialmente por resolución de alcaldía, exposición pública de 15 días en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y aprobación definitiva por resolución de alcaldía), previo a la concesión de licencia de construcción.

Cuando, por ruina, se derribe un edificio o fachada protegido, los elementos singulares a recuperar se situarán en lugares similares al del edificio derribado, de modo que no desdigan de la nueva fachada. Si los elementos protegidos están tan deteriorados que no se pueden recuperar, se colocarán elementos similares de nueva ejecución.

En cada unidad de espacio público, plaza o calle, aún cuando pertenezca a más de una unidad de actuación, existirá una unidad estética entre las distintas construcciones recayentes en ese espacio público. En caso de dudas razonables, el Ayuntamiento determinará los materiales concretos a utilizar.

En el área homogénea Casco Antiguo previo a la concesión de la licencia de nueva edificación, sustitución o rehabilitación será preciso tener aprobado un "Estudio de Fachada" por el Ayuntamiento.

1. Protección de conjuntos religiosos. Los conjuntos religiosos inmatriculados por el Arzobispado cumplirán las siguientes condiciones:

Usos permitidos: en estos edificios, elementos y parcelas se prohíbe la transformación del uso dotacional o residencial original y representativo de la memoria histórica social del edificio, tanto en el edificio singular

representativo, Iglesia, ermita, cementerio, como en el de las viviendas o edificios complementarios relacionadas con él.

En todo caso, el Ayuntamiento podrá permitir los cambios de uso que representen una necesidad colectiva de interés general para todos los vecinos de la localidad.

Actuaciones permitidas: Los edificios, elementos y espacios libres incluidos en el ámbito señalado quedan protegidos y por lo tanto 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.

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.

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.

Se prohíben las reconstrucciones imitativas de materiales o elementos constructivos.

Se prohíben las divisiones horizontales y verticales de los espacios de los edificios que alteren la cantidad o calidad del uso característico del edificio, salvo que dicho cambio sea una necesidad colectiva de interés general para todos los vecinos de la localidad, permitido por el Ayuntamiento.

Estos edificios y elementos han de conservar todos los elementos característicos, el volumen, la composición de las fachadas, la estructura, la situación de la escalera y los materiales con sus colores, texturas, calidades, tamaños y sistemas constructivos.

También 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.

Las parcelas contenidas en el ámbito conservarán los cierres, elementos constructivos y vegetación con las características propias de la memoria histórica.

Servicios urbanísticos: el Ayuntamiento podrá limitar el incremento de la infraestructura de pavimento, agua, electricidad y saneamiento en la medida que de ello se presuma una alteración del uso actual.

SECCION 4ª. CONDICIONES PARTICULARES DE CADA AREA HOMOGENEA.

Art. 43.- Generalidades.

En los siguientes artículos se definen las características de edificación de las distintas áreas homogéneas, de modo que, en cada una, se pormenorizan las condiciones generales de edificación, anteriormente descritas, bien derivadas del respeto a la edificación actual, bien porque este Plan las define ex novo para conseguir una calidad mínima de la escena urbana.

Las áreas homogéneas se indican en el plano P-7 "Áreas de edificación homogénea". Asimismo se detallan las características de cada tipo de edificación o tipología.

Art. 44.- Área Homogénea nº 1. Casco Antiguo

1.- Tipología. Viviendas unifamiliares adosadas o edificios con un máximo de 2 viviendas por planta, que ocupan todo el frente de la parcela sin dejar medianiles al descubierto.

Así mismo señalar que se trata de una tipología que se ha generado en manzanas sin: patio, edificación anexa y espacio libre en la parcela.

2.- Protección. Toda la zona delimitada en el plano P-7 como Casco Antiguo, se declara **zona protegida** lo que quiere decir que cualquier intervención sobre su estructura urbana, como en cada edificio, en particular en los elementos que lo significan (composición de las fachadas, materiales, escudos, impostas, etc.) así como en el resto de elementos urbanos (vallas, mobiliario urbano, arbolado, etc.) que constituyen y caracterizan el Casco Antiguo, debe respetar su carácter tradicional y ajustar la actuación a la normativa estética, Capítulo 3 Sección 3 y al Anexo de Protección de la Edificación.

3.- Alineaciones. Toda edificación deberá ceñirse a las alineaciones exteriores señaladas en el plano P-5, que se considerarán obligatorias. Se podrán retranquear alineaciones completas de manzana y en parcelas individuales si es para alinearse con el resto mediante la tramitación de un Estudio de Detalle.

También se podrán realizar retranqueos en forma de porche en las plantas bajas para adaptar los niveles del suelo de dicha planta con los niveles de las aceras.

Los edificios señalados como "fuera de alineación" deberán adaptarse a las nuevas alineaciones, según lo señalado en el art. 12.

Los edificios guardarán una distancia mínima de dos metros a cualquiera de los límites de la parcela que no sea la alineación oficial o los lindes en los que esté previsto en el Plan el adosamiento.

4.- Fachadas principales. Estas fachadas son la situadas en la alineación de la manzana a lo largo de la cual se suman los adosamientos de la edificación y en la que además se produce predominantemente el acceso principal a los edificios en planta baja. Catastralmente se caracteriza por se donde aparecen reflejada la numeración de los portales.

Cuando no se establezca la fachada principal, en el perímetro de la parcela, el acceso principal peatonal se producirá a través de una planta baja.

El acceso principal de los edificios y por tanto la consideración de fachadas principales tienen la siguiente localización, representada con una línea gruesa.



5.- Forma de las cubiertas. La cubierta será a dos aguas y tendrá siempre la cumbrera y aleros paralelos a las calles, a lo largo de las cuales se produce el adosamiento de los edificios de la manzana y ambos serán horizontales. La cumbrera podrá ser aproximadamente horizontal.

Cuando el fondo permita tener un patio interior de la parcela se podrá cortar la cubierta expuesta o se podrán realizar en la cubierta dos cumbreras con faldones vertiendo a las calles y al patio.

El último edificio de las manzanas podrá tener la cubierta a dos aguas como las demás de la manzana o terminar con una tercera agua quedando todos los aleros horizontales.

6.- Frentes de la edificación. Los frentes máximos de las fachadas de la edificación en las calles a lo largo de las cuales se produce el adosamiento no superarán los 9 metros. Se permitirán edificios de frentes con anchura superior siempre que se fragmente en aparentes frentes de menos de 9 metros.

Los edificios existentes de frente superior a los 9 metros podrán mantener su actual anchura siempre que este protegido, o no se derribe o se vacíe en más del 50% el edificio.

Los edificios ocuparán todo el frente de la parcela cuando en sus lindes con las parcelas colindantes existan medianiles, pero los frentes de la edificación se someterán a lo expuesto en los párrafos anteriores.

Las fachadas paralelas a los medianiles que quedan al final de las manzana no es preciso descomponerlos en frentes.

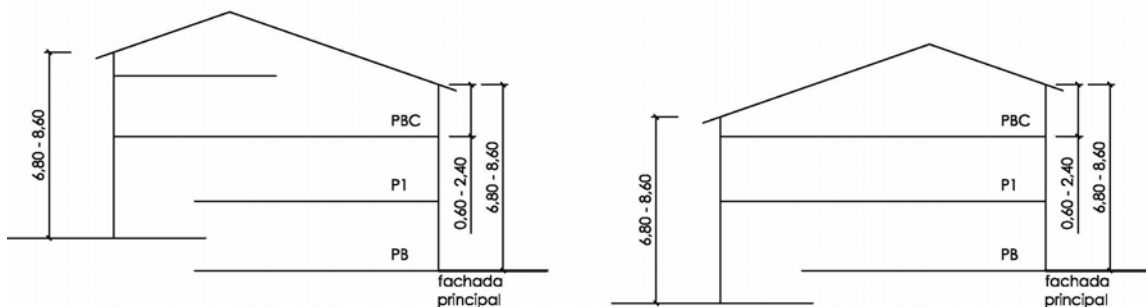
7.- Fondo de la edificación. Las parcelas que estén limitadas por diferentes espacios públicos deberán alinear su edificación con todas ellas, salvo que de acuerdo con el Ayuntamiento se puedan tramitar soluciones a través de un Estudio de Detalle que no dejen medianiles vistos o no comprometan el desarrollo de las parcelas colindantes.

Se permite la construcción de patios interiores de parcela.

8.- Número de plantas y alturas. La altura máxima de cada edificio será de planta baja mas planta primera y planta bajo cubierta, en las fachadas principales.

La planta bajo cubierta tendrá, en la fachada principal una altura libre interior entre la cubierta y su suelo inferior a 2,40 y superior a 0,60 metros.

La altura en cualquiera de las fachadas con alero horizontal será inferior a



8,60 metros y superior a 6,80 metros.

Cuando la edificación actual supere las alturas máximas señaladas podrá mantenerse su altura actual en posibles rehabilitaciones pero no en renovaciones y vaciados de los edificios.

En todos los casos la planta baja coincidirá con la rasante de la calle en la fachada principal.

La altura libre máxima entre techo de planta baja y la rasante del acceso en la alineación oficial en las fachadas principales será de 3 metros y la mínima 2,40 metros.

Todas las alturas de fachada se medirán de la forma establecida en el capítulo 3, sección 1 sobre la forma de medir las alturas.

9.- Condiciones estéticas. Los materiales y criterios compositivos a emplear, tanto en reformas como en obras nuevas son los señalados en la Sección 3ª del Capítulo 3º.

Art. 45.- Área homogénea nº 2. Edificación Adosada.

1.- Tipología. Viviendas unifamiliares adosadas o edificios con un máximo de 2 viviendas por planta, que ocupan todo el frente de la parcela sin dejar medianiles al descubierto.

2.- Alineaciones. Toda edificación deberá ceñirse obligatoriamente a las alineaciones exteriores señaladas en el plano P-5. Se podrán retranquear alineaciones completas de manzana mediante la tramitación de un Estudio de Detalle. También se podrán retranquear parcelas individuales si suponen mejora de la trama urbana. La alineación interior de las parcelas o manzanas se considera como máxima.

También se podrán realizar retranqueos en forma de porche en las plantas bajas para adaptar los niveles del suelo de dicha planta con los niveles de las aceras.

Los edificios señalados como "fuera de alineación" deberán adaptarse a las nuevas alineaciones, según lo señalado en el art. 12.

Los edificios guardarán una distancia mínima de dos metros a cualquiera de los límites de la parcela que no sea la alineación oficial o los lindes en los que esté previsto en el Plan el adosamiento.

3.- Fachadas principales. Estas fachadas son la situadas en la alineación de la manzana a lo largo de la cual se suman los adosamientos de la edificación y en la que además se produce predominantemente el acceso principal a los edificios en planta baja. Catastralmente se caracteriza por se donde aparecen reflejada la numeración de los portales.

4.- Forma de las cubiertas. La cubierta será a dos aguas y tendrá siempre la cumbrera y aleros paralelos a la calle a lo largo de la cual se produce el adosamiento de los edificios de la manzana y ambos serán horizontales. La cumbrera podrá ser aproximadamente horizontal.

Cuando el fondo permita tener un patio interior de la parcela se podrán realizar en la cubierta faldones que viertan hacia el patio.

El último edificio de las manzanas sin patio podrá tener la cubierta a dos aguas como las demás de la manzana o terminar con una tercera agua quedando todos los aleros horizontales.

En las manzanas con patio los edificios de esquina tendrán la cumbrera y los aleros horizontales y paralelos a los espacios públicos.

5.- Frentes de la edificación. Los frentes máximos de las fachadas de la edificación en las calles a lo largo de las cuales se produce el adosamiento no superarán los 9 metros. Se permitirán edificios de frentes con anchura superior siempre que se fragmente en aparentes frentes de menos de 9 metros.

Los edificios existentes de frente superior a los 9 metros podrán mantener su actual anchura siempre que no se derribe o se vacíe en más del 50% el edificio.

Los edificios ocuparán todo el frente de la parcela cuando en sus lindes con las parcelas colindantes existan medianiles.

Las fachadas paralelas a los medianiles que quedan al final de las manzana no es preciso descomponerlos en frentes.

6- Fondo de la edificación. Las parcelas que estén limitadas por diferentes espacios públicos deberán alinear su edificación con todas ellas, salvo que de acuerdo con el Ayuntamiento se puedan tramitar soluciones a través de un Estudio de Detalle que no dejen medianiles vistos o no comprometan el desarrollo de las parcelas colindantes.

7.- Número de plantas y alturas. La altura máxima de cada edificio será de planta baja mas planta primera y planta bajo cubierta, en las fachadas principales.

La planta bajo cubierta tendrá, en la fachada principal una altura libre interior entre la cubierta y su suelo inferior a 2,40 y superior a 0,60 metros.

La altura en cualquiera de las fachadas con alero horizontal será inferior a 8,60 metros y superior a 6,80 metros.

Cuando exista en la misma manzana edificaciones que superen o disminuyan este número de plantas y alturas se establece la altura concreta para cada parcela, ver plano P-7.

Cuando la edificación actual supere las alturas máximas señaladas podrá mantenerse su altura actual en posibles rehabilitaciones pero no en renovaciones y vaciados de los edificios.

La altura libre máxima entre techo de planta baja y la rasante del acceso en la alineación oficial en las calles de las fachadas principales será de 3 metros.

Todas las alturas de fachada se medirán de la forma establecida en el capítulo 3, sección 1 sobre la forma de medir las alturas.

8.- Condiciones estéticas. Los materiales y criterios compositivos a emplear, tanto en reformas como en obras nuevas son los señalados en la Sección 3ª del Capítulo 3º.

Art. 46.- Área homogénea nº 3. Bureña-Zugarreta.

1.- Tipología. Viviendas unifamiliares pareadas aisladas; en planta baja y aprovechamiento del bajo cubierta, con Espacio trasero y lateral no edificable de la parcela.

2.- Protección. Todos los edificios de viviendas del área se declaran protegidos, no pudiéndose derribar, aunque si realizar obras de reforma y rehabilitación de los mismos.

Se mantendrán las características formales y volumétricas actuales en cualquier reforma de los edificios incluida la forma y pendientes de la cubierta.

Se permite elevar toda la cubierta desde la posición original de la misma, hasta un máximo de 45 cm en los aleros laterales (horizontales). para permitir la ampliación de la vivienda. Siempre se mantendrán las alineaciones del edificio principal existente.

Se autoriza la construcción de ventanas en cubierta en ambas vertientes del tejado y buhardillas solo en la vertiente que da a patio de parcela.

No se pueden alterar la cumbrera central compartida con la "gemela", ni las dimensiones de los huecos, los elementos formales de las fachadas o materiales que son comunes a todos los edificios del área en el momento de su construcción.

Las actuaciones que afecten a la imagen exterior de las viviendas: reforma, pintar o revestir, nuevas carpinterías, etc. deberán adjuntar a la petición de licencia la conformidad de la propiedad de la gemela para realizar en el futuro una obra similar.

De forma complementaria a lo expuesto los materiales y criterios compositivos a emplear, tanto en reformas como en obras nuevas son los señalados en la Sección 3ª del Capítulo 3º.

Art. 47.- Área homogénea nº 4. Edificación en Bloque Colectivo de Viviendas.

1.- Tipología. Se trata de edificios con más de una vivienda por planta con un acceso y servicios comunes, en régimen de división de propiedad horizontal. Los edificios podrán estar adosados entre si.

2.- Alineaciones. Toda edificación deberá ceñirse obligatoriamente a las alineaciones exteriores señaladas en el plano P-5. Se podrán retranquear alineaciones completas de manzana mediante la tramitación de un Estudio de Detalle. La alineación interior de las parcelas o manzanas se considera como máxima.

En los edificios señalados como "fuera de alineación" podrán realizarse obras de reforma siempre que no afecten de forma sustancial a su estructura o/y a sus fachadas en caso de que sea preciso actuar sobre

éstas, el edificio deberá adaptarse a las nuevas alineaciones, según lo señalado en el art. 12.

3.- Fachadas principales. Estas fachadas son la situadas en la alineación de la manzana a lo largo de la cual se suman los adosamientos de la edificación y en la que además se produce predominantemente el acceso principal a los edificios en planta baja. Catastralmente se caracteriza por se donde aparecen reflejada la numeración de los portales. Cuando haya duda se consultará a los servicios técnicos del Ayuntamiento.

El acceso principal, el peatonal, al edificio se producirá a través de una planta baja.

4.- Forma de las cubiertas. La cubierta será a dos aguas y tendrá siempre la cumbrera y aleros paralelos a la calle a lo largo de la cual se produce el adosamiento de los edificios de la manzana y ambos serán horizontales. La cumbrera podrá ser aproximadamente horizontal.

En las manzanas con patio los edificios de esquina tendrán la cumbrera y los aleros horizontales paralelos a las calles.

Se permiten las cubiertas planas.

5.- Frentes de la edificación. Los frentes máximos de las fachadas de la edificación en las calles a lo largo de las cuales se produce el adosamiento no superarán los 10 metros. Se permitirán edificios de frentes con anchura superior siempre que se fragmente en aparentes frentes de menos de 10 metros.

Los edificios existentes de frente superior a los 10 metros podrán mantener su actual anchura siempre que no se derribe o se vacíe en más del 50% el edificio.

Los edificios ocuparán todo el frente de la parcela cuando en sus lindes con las parcelas colindantes existan medianiles.

El conjunto de edificios adosados no podrá superar los 50 metros, la separación mínima entre conjuntos será de 5 metros.

6.- Número de plantas y alturas. La altura máxima de cada edificio será de planta baja mas dos plantas y planta bajo cubierta, en las fachadas principales.

La altura en cualquiera de las fachadas con alero horizontal será inferior a 10,00 metros.

Cuando exista en la misma manzana edificaciones que superen o disminuyan este número de plantas y alturas se establece la altura concreta para cada parcela, ver plano P-7.

En todos los casos la planta baja coincidirá con la rasante de la calle donde se sitúa la fachada principal.

Cuando la edificación actual supere las alturas máximas señaladas podrá mantenerse su altura actual en posibles rehabilitaciones pero no en renovaciones y vaciados de los edificios.

La altura libre máxima entre techo de planta baja y la rasante del acceso en la alineación oficial en las calles donde se sitúan las fachadas principales será de 3,50 metros.

Todas las alturas de fachada se medirán de la forma establecida en el capítulo 3, sección 1 sobre la forma de medir las alturas.

7.- Fondo de la edificación. Las parcelas que estén limitadas por diferentes espacios públicos deberán alinear su edificación con todas ellas, salvo que de acuerdo con el Ayuntamiento se puedan tramitar soluciones a través de un Estudio de Detalle que no dejen medianiles vistos o no comprometan el desarrollo de las parcelas colindantes.

8.- Condiciones estéticas. En los edificios actuales se autoriza directamente las actuaciones en el interior de cada vivienda. Para las obras que afecten al exterior de una vivienda (tales como: ampliación o apertura de huecos, cambio de materiales de los mismos, contraventanas, pintar o revestir fachadas, etc.) deberá tener aprobado previamente un Acuerdo de Comunidad que defina la totalidad de las modificaciones previstas para el conjunto del edificio, al que se someterán todos los propietarios.

Los materiales y criterios compositivos a emplear, tanto en reformas como en obras nuevas son los señalados en la Sección 3ª del Capítulo 3º.

Art. 48.- Área nº 5. Industrial y Servicios

1.- Ámbito. Comprende las áreas delimitadas como tales en los planos P-2 y P-7.

2.- Tipología. Construcciones de servicios, industriales y barracones aislados o/y adosados. Se trata de áreas para industria media y pequeña, e incluso almacenes no compatibles con el uso residencial. Las indicadas como 5.S son específicamente para implantación de servicios hosteleros, residenciales colectivos, geriátricos, etc.

3.- Condiciones de uso. El uso principal es el industrial y de almacenes. En las parcelas industriales se permite la instalación de oficinas, siempre dentro del ámbito de la actividad industrial de cada parcela que se ubicarán en la fachada principal, la que da a calle.

En el barrio de la Estación (Area 5.G) se permite una vivienda por actividad formando una unidad predial indivisible.

4.- Condiciones de ordenación. La ordenación es la señalada en el plano P-4. Las parcelas serán rectangulares con los linderos perpendiculares y paralelos a la alineación oficial en el mayor grado posible.

5.- Alineaciones. Las alineaciones señaladas en el plano P-5 son las oficiales, las que separan el espacio público del privado, y sobre ellas podrá situarse el cierre de parcela.

La alineación exterior de la edificación se retranqueará 6 m. de la alineación oficial, paralela a ellas, en la fachada principal de la parcela; el resto de fachadas podrán ir sobre la alineación oficial. Este espacio vacío delantero se pavimentará y ajardinará, teniendo función de ornato de la fachada principal de la industria.

Todo edificio debe retirarse al menos 3 m. de las parcelas privadas colindantes, salvo que se construyan simultáneamente con la edificación vecina, o se prevea el adosamiento posterior del vecino, quedando entonces ambos edificios contiguos con medianil compartido.

6.- Parcela mínima. La parcela mínima edificable es de 250 m².

7.- Ocupación de la parcela con la edificación. La ocupación máxima será del 75 % de la parcela neta, pudiendo elevarse en el suelo urbano hasta el 100%, siempre que se demuestre el modo que se dará respuesta a la necesidad de plazas de aparcamiento para un uso genérico de la parcela, mediante un Estudio de Detalle en el frente de la parcela, o en otro espacio urbanizado aceptada por el Ayuntamiento. Se deberá utilizar como criterio lo establecido en el artículo 53 de la LF 35/2002.

8.- Edificabilidad. La edificabilidad máxima es la prevista en el cuadro del artículo 17 para cada unidad.

9.- Frente de la edificación. El frente mínimo de parcela será de 10 m. medidos en la alineación oficial.

El frente mínimo de parcela a calle será de 5 m.

10.- Altura y número de plantas. Las naves industriales podrán tener, como máximo, 10 m de altura libre entre suelo y alero horizontal. Se admiten

instalaciones especiales de altura superior, como chimeneas, silos, grúas estáticas u otras suficientemente justificadas.

La fachada representativa del edificio principal de la industria tendrá una altura máxima de 10 m.

En el polígono Zumurdiñeta la parte delantera del edificio, con una profundidad máxima de 12 m. podrá tener tres plantas (B+2) con una altura máxima de 10 m de fachada delantera, que será la representativa de la actividad.

En parcela de servicios (oficinas, hoteles, ocio, etc.) las edificaciones podrán tener hasta B+3 plantas, con 14 m. de altura en alero.

11.- Condiciones estéticas. Los volúmenes serán paralelepípedos, regulares, sin resaltes ni retranqueos.

Las fachadas que dan a calle deben tener un tratamiento especialmente cuidado, por ser representativa de la industria.

- Cuando la fachada principal tenga una anchura superior a la de los frentes permitidos se descompondrá en varios aparentes frentes.

- Cuando el edificio cuente con más de una planta elevada la composición de las fachadas se realizará mediante la división del frente en franjas horizontales que pueden abarcar a una o varias plantas. Estas franjas se diferenciarán entre sí por impostas cambio de material o cortando con balcones corridos.

- Dentro de esas franjas los huecos de la diferentes plantas que la componen se ordenarán siguiendo ejes verticales que contendrán un hueco sencillo, singular o compuesto por planta.

- En estos frentes las composiciones asimétricas solo se aceptarán, en fachadas con alero horizontal si a juicio del Ayuntamiento son equilibradas en el conjunto de la fachada, para lo cual se realizará una consulta urbanística previa a la redacción del proyecto.

Las fachadas se acabarán, con hormigón, piedra, enfoscados pintadas y chapa o materiales similares.

En ampliaciones las nuevas edificaciones respetarán el estilo y materiales de las preexistentes, de modo que formen un conjunto armonioso con unidad volumétrica y estética.

La cubierta será inclinada a dos o cuatro aguas con la cumbrera aparentemente horizontal, también podrá ser la cubierta plana. Los

materiales de la cubrición serán fibrocemento, chapa o teja de colores gris oscuro o rojo oscuro.

12.- Cierres de parcela. Todas las parcelas industriales tendrán cierre de parcela a espacio público, se situará sobre la alineación oficial aunque se podrá retranquear para dejar delante del edificio un área ajardinada y urbanizada de prestigio. Tendrán una altura máxima de 2 metros. Los cierres entre parcelas se situarán sobre los linderos. El cierre a calle será necesariamente de zócalo y malla electrosoldada sobre bastidor metálico o verja metálica. El zócalo tendrá 80 cm. de altura de hormigón o bloque enfoscado y pintado (4 hileras) rematado con una albardilla de losa de hormigón.

El cierre de finca entre parcelas podrá ser similar al anterior o malla y también opaco, con una altura máxima de 2 m. enfoscado y pintado.

Art. 49.- Área nº 6. Malkorramendi

1.- Tipología. Vivienda unifamiliar adosada, en planta baja más una altura, con patio mancomunado posterior. No se puede ampliar en altura ni en planta baja fuera de las alineaciones definidas en el plano P-4.

2.- Alturas y ocupación. Se consolidan las alturas y ocupaciones actuales.

3.- Condiciones estéticas. Los materiales y criterios compositivos a emplear, tanto en reformas como en obras nuevas son los señalados en la Sección 3ª del Capítulo 3º.

Toda obra que afecte al exterior de la vivienda (ampliación o apertura de huecos, cambios de carpintería, pintura de fachadas, etc.) deberá tener aprobado previamente un Acuerdo de Comunidad al que se someterán todos los vecinos de cada bloque.

4.- Gestión. Actuación directa en cada parcela, condicionada en las actuaciones exteriores a un tratamiento unitario del bloque. Los patios mancomunados no pueden cerrarse. Serán de mantenimiento privado y servidumbre de uso público.

Art. 50.- Área nº 7 . Edificación Aislada.

1.- Tipología. Son edificios existentes o nuevos previstos en el plano P-7, con jardín que puede estar rodeando al edificio por varios de sus lados. La tipología se caracteriza por ser edificación aislada aunque puede acercarse al límite de parcela colindante pero sin llegar al mismo.

2.- Alineaciones. Toda edificación deberá ceñirse obligatoriamente a las alineaciones exteriores señaladas en el plano P-5. Se podrán retranquear alineaciones completas de manzana mediante la tramitación de un Estudio de Detalle. La alineación interior de las parcelas o manzanas se considera como máxima.

Los edificios se separarán una distancia superior o igual a un metro de los lindes perpendiculares a la alineación exterior.

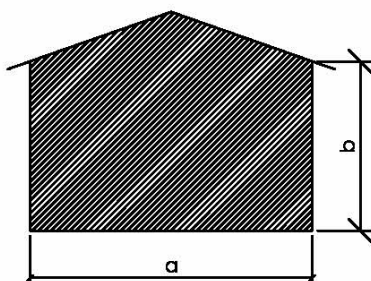
Cuando en el límite de la parcela exista un medianil el nuevo edificio principal deberá situarse a una distancia inferior a un metro del edificio existente, incluso puede llegar a adosarse si es compatible la forma de la cubierta con la de la parcela colindante.

Los edificios guardarán una distancia mínima de dos metros a cualquiera de los límites de la parcela que no sea la alineación oficial o los lindes perpendiculares a la alineación exterior en los que esté previsto en el Plan el adosamiento.

3.- Fachadas principales. Son las fachadas en las que se produce predominantemente el acceso principal al edificio. En la edificación aislada las fachadas principales no tienen que estar necesariamente orientadas a la calle que le sirve de acceso.

4.- Forma de las cubiertas. La cubierta será a dos aguas con la cumbrera aparentemente horizontal, perpendicular a la fachada principal. También se permiten las cubiertas a cuatro aguas.

5.- Fachada principal de la edificación. Las fachadas principales de edificación tendrán la cubierta a dos aguas. Las fachadas principales de edificación estarán en relación con sus alturas de modo tal que los mas bajos sean también los mas anchos y los mas altos los mas estrechos, de acuerdo a la siguiente proporción $2 \times a + b < 22$, donde “a” es la altura y



“b” es la base de la fachada principal. La dimensión máxima de “b” es 16 metros y de la “a” 6 metros.

6.- Fondo de la edificación. El fondo queda establecido por la alineación interior, salvo que de acuerdo con el Ayuntamiento se puedan tramitar soluciones a través de un Estudio de Detalle para toda la manzana o franja edificatoria.

7.- Número de plantas y alturas. El número máximo de plantas de cada edificio será de Planta baja, planta elevada y planta bajo cubierta siempre sujeta a lo establecido para el frente de la edificación.

Cuando la parcela se sitúa por debajo de la rasante de la calle de acceso a la parcela la altura del edificio sobre la rasante de la calle será de planta baja mas planta bajo cubierta.

También en estas parcelas situadas bajo la rasante de la calle de acceso se realizará un tratamiento homogéneo de los taludes, muros de contención o tratamiento de las planta situadas bajo la rasante de la calle de acceso mediante un Estudio de Detalle teniendo en cuenta lo previsto en la sección 3ª del capítulo 3º.

Cuando la edificación actual supere las alturas máximas señaladas podrá reproducirse su altura actual en posibles rehabilitaciones, pero no en vaciados y renovaciones por derribo.

8.- Condiciones estéticas. Los materiales y criterios compositivos a emplear, tanto en reformas como en obras nuevas son los señalados en el capítulo 3º, sección 3ª.

Las fachadas orientadas hacia la parcela colindante dispondrán de algún tipo de hueco que no genere derecho de luces y vistas con cristales traslucidos, por un lado para evitar el efecto de muro ciego y por otro para no afectar a la intimidad de la parcela colindante.

Art. 51.- Área nº 8. Áreas Especiales.

1.- Tipología. Son sectores importantes a nivel espacial y/o de usos, con unas características de edificación y ocupación específicas. Los edificios responderán a tipologías constructivas propias del entorno en que se ubiquen, en cuanto a volumetría y criterios estéticos.

La ocupación, volumen, alturas, etc. es libre, de acuerdo con las necesidades de las instalaciones, con las limitaciones recogidas en cada normativa particular.

2.- Gestión. En función de la Unidad de Actuación o Sector en que se hallen incursas.

El aprovechamiento en propiedad es de 0,7 m²/m² a efectos de expropiación.

3.- Criterios de actuación.

a.- Aparcamiento de camiones SGD-2.

Comprende el suelo destinado a ese fin y delimitado en el plano P-7.

Se creará una banda perimetral con arbolado de gran porte, como protección paisajística.

Se permite la construcción de una caseta de guarda o un barracón aislado con uso adscrito al aparcamiento (taller, engrase, etc.) de dimensiones máximas 14 x 25 m.

b.- Iglesia y Ermitas.

Se permiten obras de reforma, pero no se permite derribar el edificio ni realizar añadidos ni ampliaciones.

c.- Áreas de Parque Urbano.

En ellas no se autorizan edificaciones mayores a excepción de las existentes (caso de la ermita), que se consolidan, asignándoles uso exclusivamente público.

Se permite la instalación de pequeñas construcciones fijas o de temporada, al servicio del uso del parque (kioskos, servicios públicos, etc.).

Será preciso aprobar un proyecto de urbanización, único para cada parque, aunque su ejecución se haga por etapas.

En este proyecto se definirán concretamente las distintas áreas (senderos, jardines, pistas deportivas, ...), el mobiliario urbano, el tratamiento vegetal y las edificaciones menores permanentes (cuyo proyecto de obra se incluirá en el proyecto del parque, con especial cuidado en evitar barreras arquitectónicas).

d.- Áreas Escolares.

En las Escuelas y campo de fútbol se consolidan los límites actuales. No se podrán ampliar los límites para ubicar ni nuevas edificaciones ni nuevas instalaciones deportivas; en caso de necesitarse se deberán hacer dentro de los límites actuales.

En la Ikastola se permite la reforma, ampliación o/y nueva edificación en función de las necesidades didácticas pero siempre ciñéndose a las alineaciones exteriores (y alturas máximas) fijadas en el plano P-5. El patio de nueva creación tiene servidumbre de luces de las viviendas colindantes.

e.- Área de piscinas y camping.

Se consolidan los usos y las instalaciones fijas existentes.

Se autorizan obras de mantenimiento y conservación de lo existente, así como ampliaciones con fines deportivos y turísticos.

No se permite el empadronamiento ni la residencia permanente, entendiéndose por tal, la residencia continuada por más de 6 meses. El Ayuntamiento podrá ordenar el desalojo del inquilino que incumpliera esta norma e, incluso, practicar el desahucio por acampada ilegal.

f.- Áreas Polivalentes.

Son las zonas delimitadas como tales en el plano P-7 con la denominación D.

Los usos reseñados en el plano P-7 e incluso los existentes actualmente podrán alterarse en función de las necesidades, siempre que cumplan el requisito de ser servicios públicos: sanitarios, asistenciales, lúdicos, deportivos, educativos, etc.

Art. 52.- Área nº 9. Lizarragabengoa y Suelo Urbano Consolidado Diseminado.

1.- Tipología. Vivienda unifamiliar aislada o pareada, con jardín privado.

2.- Protección. Todo el núcleo de Lizarragabengoa queda protegido, lo cual quiere decir que cualquier intervención sobre su estructura urbana como en cada edificio en particular, con los elementos que lo significan (fachada, materiales, escudos, impostas, etc.) así como el resto de elementos urbanos (vallas, mobiliario urbano, arbolado, etc.) que constituyen y caracterizan el casco tradicional.

En el suelo urbano consolidado diseminado se consolidan los edificios actuales y parcela actual. No se puede ampliar el volumen de la edificación aunque si reformar interiormente los mismos sin incrementar el número de viviendas. Se permite un único anexo con un máximo de 50 m².

3.- Alineaciones. Toda edificación deberá ceñirse a las alineaciones exteriores o en su ausencia a las alineaciones oficiales, señaladas en el plano P-4, que se considerarán obligatorias. En los edificios señalados como "fuera de alineación" podrán realizarse obras de reforma siempre que no afecten de forma sustancial a su estructura o/y a sus fachadas en caso de que sea preciso actuar sobre éstas.

La distancia a los lindes vecinos será superior a 2 metros.

4.-Número de plantas y alturas. La altura máxima de cada edificio será de 7,50 metros con un número máximo de plantas de planta baja más una planta elevada y otra bajo cubierta.

La altura libre máxima en planta baja sobre la rasante de acera será de 3 metros.

4.- Forma de las cubiertas. La cubierta será inclinada a dos, tres o cuatro aguas, siempre la cumbrera será aparentemente horizontal.

6.- Edificabilidad. La edificabilidad de los nuevos edificios no superará el volumen resultante de multiplicar la ocupación establecida en el P-3 por la altura máxima permitida y siempre por debajo de 0,82 m²/m² bruto de parcela.

7.- Cesiones. Cada propietario cuando realice nuevos aprovechamientos cederá gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos señalados en los planos P-4 y P-5 para viario y jardín público con un límite del 10% de la superficie de la parcela.

8.- Condiciones estéticas. Los materiales y criterios compositivos de fachada y de cubiertas a emplear, tanto en reformas como en obras nuevas son los señalados para el Casco Antiguo en el Capítulo 3 Sección 3 y al Anexo de Protección de la Edificación.

9.- Gestión. Actuación Directa en cada parcela.

CAPITULO IV.- NORMAS DEL SUELO RUSTICO (NO URBANIZABLE).

Art. 61.- Condiciones generales de los usos constructivos en Suelo No Urbanizable.

El tratamiento urbanístico de los edificios de obra encajará en las características constructivas y arquitectónicas propias de la zona, cumpliendo el siguiente condicionado.

Cuando se pretenda ampliar o reformar una construcción, se deberá adecuar a estas normas la totalidad del edificio o edificios existentes en la finca.

7- Cierres.

Las condiciones generales que deben cumplir los cierres de fincas en suelo no urbanizable, independientemente del tipo que sean:

- Deben respetar las distancias establecidas en las zonas de protección de los cauces fluviales.
- Se separarán como mínimo 3 m de la arista exterior de las carreteras y 0,5 m del lindero de la finca con caminos.
- No entorpecerán el flujo y paso de fauna silvestre en ambos sentidos.
- En las zonas de servidumbre de los caminos públicos no se autoriza la construcción o reconstrucción de cierres de parcela ni muros de contención.
- No podrán ser electrificados si suponen un riesgo grave de electrocución.

A) Cierre no constructivo.

- Seto o cierres compuestos por puntales de madera o metálicos y malla o alambrada metálica.

Listado de especies a emplear en los cierres de fincas tipo seto:

* Arbustos:

Cornus sanguinea, Zuhandorra-Cornejo.
Crataegus monogyna, Iparraldeko elorri zuria-Espino albar.
Crataegus laevigata, Hegoaldeko elorri zuria-Majuelo navarro.
Ligustrum vulgare, Arbustu arrunta-Aligustre.
Prunus spinosa, Elorri beltza o Patxaran-Endrino.
Corylus avellana, Urria, Avellano.
Viburnum opalus.
Viburnus lantana, Andura o marmaratilla-Morrionera.
Salix caprea, sauce capruno.
Frangula alnus, arraclar.
Euonymus europaeus, bonetero.
Salix strobilifera, sauce.

* Árboles:

Quercus robur, Aritza, roble.
Fraxinus excelsior, Lizarra, Fresno.
Hacer pseudoplatanus, Arce.
Castanea sativa, Castaño.
Juglans regia, Intxaurreondo, nogal.

- Cierres de alambre y malla.

Únicamente se permiten cierres de fincas a base de setos vivos y/o de alambre o malla de 1,50 m de altura máximo sobre puntales; se retirarán, como mínimo, 5 m de las orillas del río y regatas y 0,5 m del lindero de la finca con el camino, respetándose el paso de vías pecuarias y servidumbre, estableciéndose en caso necesario puertas o escaleras practicables.

Se permiten cierres de fincas de alambre de espino de 1,50 m sobre puntales. El tipo de cerramiento será a base de 7 hilos de alambre galvanizado, el primero a 20 cm del suelo y los restantes a 20 cm, entre sí, excepto el último que irá a 30 cm del sexto alambre.

No se permitirán cierres de alambre de espino en zonas contiguas a la carretera.

La colocación de un vallado nuevo de alambre implica la retirada del vallado a sustituir en caso de que existiera.

Aquellos cierres a base de malla, cuya finalidad sea la de impedir la salida del ganado de una parcela, podrán presentar distintas alturas en función del ganado, pero no superará 1,50 m. Serán mallas con una graduación del tamaño de la cuadrícula en función de la altura, presentando una luz de mayor tamaño de abajo hacia arriba, que, como mínimo, serán de 20 x 30 cm hasta los 50 cm de altura.

No se colocarán cercados anclados al suelo en toda su extensión, ni enterrados en el suelo. Tampoco se instalarán alambres de espino a ras de suelo, zonas en ángulo en la zona superior u otros impedimentos para dificultar el acceso tanto por la zona inferior como superior del cercado.

El área mínima de la luz de la malla será de 300 cm² con un lado de dimensión mínima de 10 cm.

En la hilera situada a 60 cm del borde inferior de la malla, los retículos de la malla tendrán una luz mínima de 600 cm², con una dimensión mínima de sus lados de 20 cm.

Las mallas tipo "URSUS" que se instalan actualmente en muchas explotaciones ganaderas y repoblaciones forestales y los típicos cercados de alambre de espino con 3-5 hilos cumplen estos criterios, así como las mallas progresivas típicas de autopista instaladas al revés, con los retículos de malla menores colocados en la parte superior.

En las parcelas vinculadas a una vivienda podrá cercarse una superficie menor de 2.000 m² con cierre menor de 2 m de altura; zócalo de piedra u hormigón de 80 cm de altura y resto de verja de hierro.

B) Cierre constructivo.

Se prohíben los cierres de obra opaca, los zócalos y las cimentaciones corridas.

2- Tendidos eléctricos y telefónicos.

- Las instalaciones telefónicas y eléctricas de baja tensión y las de alta tensión para suministro particular, serán subterráneas.
- Los postes de alta tensión se ubicarán a una distancia mínima de 18 m de la calzada de las carreteras y a 3 m del lindero de los caminos.
- El cable que cruza la carretera o camino estará a una altura mínima de 6,50 sobre la rasante de calzada.
- Los apoyos habrán de construirse sobre una base de hormigón en masa.

3- Caminos.

Todas las construcciones que se realicen se deberán separar, como mínimo, 10 metros del borde exterior de la cuneta de los caminos.

Los titulares de actividades en suelo no urbanizable estarán obligados a pavimentar los caminos con 9 cm de aglomerado asfáltico sobre 30 cm de todouno compactado al 98% del Proctor modificado, siempre que por los mismos circulen más de 5 vehículos diarios de peso superior a las 10 toneladas. Cuando el tráfico anterior sea producido por más de una actividad la obligación de pavimentación recaerá sobre el conjunto de los titulares de las mismas.

El Ayuntamiento podrá establecer cuotas de urbanización y mantenimiento de los caminos a las diferentes actividades que se sirvan de dichos caminos, en función del tráfico generado y de la dimensión de la actividad.

4- Características de las construcciones ganaderas extensivas, granjas y almacenes.

Las casetas de guarda de herramientas serán de piedra o fábrica raseada y pintada, sobre zócalo de hormigón, con cubierta de 2 a 4 aguas. Expresamente se prohíben las chimeneas, aseos, cocinas y fregaderos.

Se retirarán 3 m de los linderos y 5 m de las regatas.

La finca tendrá, como mínimo, una superficie de 2.500 m² destinados a regadío.

Sus dimensiones máximas serán de 3 x 3 m.

El resto de edificaciones retirarán sus alineaciones, como mínimo, 10 m del lindero de la finca con el camino, un mínimo de 6 m del resto de los linderos de la finca. Los cierres de patio se retiraran un mínimo de 6 m de todos los linderos. Asimismo, se guardará la distancia reglamentaria a carretera, ferrocarril y 10 m a orilla de río o regata.

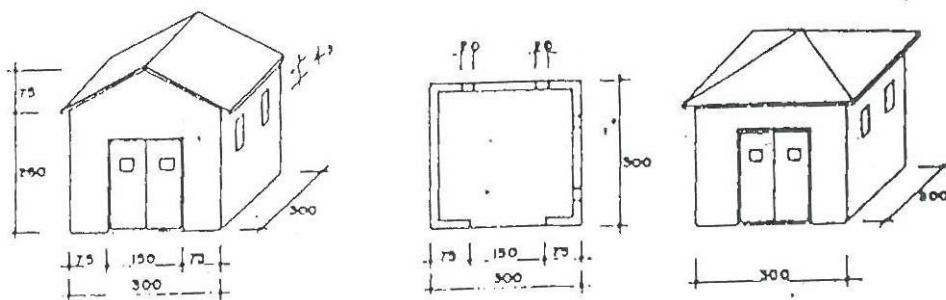
Las construcciones quedarán rodeadas de una plantación de arbolado frondoso en todo el perímetro que se mantendrá en tanto exista la construcción. Los plantones tendrán un mínimo de 2 m de altura. Los plantones que no prosperen se repondrán por el propietario. El Ayuntamiento podrá actuar subsidiariamente a costa del obligado, e incluso imponer multas coercitivas por infracción urbanística leve, si éste no mantuviera la plantación.

La finca tendrá, como mínimo, 0,8 Ha de superficie, que si es para ganadería extensiva estará destinada a pastos. Podrá construirse en una finca con una superficie entre 0,5 y 0,8 Ha. si se justifica la propiedad de otras fincas que completen la explotación hasta 0,8 Ha., quedando

ambas fincas vinculadas a la construcción registralmente sin posibilidad de segregación ni actividad con distinta titulación.

En los casos en que la finca sea menor de las dimensiones anteriores y superior a 3.000 m² y no sea resultado de una segregación de otra finca superior, se podrá construir una edificación con una dimensión inferior a 500 m².

a) Las bordas pequeñas solo serán destinadas a corral doméstico, guarda de herramientas o/y almacén agrícola, tendrán 9 m² y serán de piedra o fábrica raseada y pintada, sobre zócalo de hormigón o piedra, con cubierta de 2 a 4 aguas de teja roja, alero de 30 cm de hormigón o madera, sin ventanas, ventilaciones de 20/40, sus características serán las del esquema siguiente:



b) Las bordas grandes tendrán más de 200 m² de superficie, serán de volumen regular, sin resaltes ni retranqueos y planta rectangular. Únicamente se podrán destinar a almacenes agrícolas.

Serán de piedra o fábrica raseada y pintadas de blanco; zócalo de piedra u hormigón, con cubierta a dos aguas en teja o fibrocemento, en tonos rojizos, alero de 30 cm de hormigón o madera, pendiente de cubierta menor del 30%. Altura de alero menor de 7 metros.

c) Los edificios destinados a almacenamiento de forrajes podrán alcanzar una altura máxima de 7 m en el alero.

Las características estéticas serán las señaladas para los edificios ganaderos en general.

Necesariamente, y como mínimo, uno de sus lados largos será abierto.

Únicamente se podrá edificar como complemento de una edificación ganadera en funcionamiento con expediente de actividad aprobado y

se destinarán precisamente al almacenaje de forraje no pudiendo cambiar de uso.

La superficie será acorde con las condiciones de ocupación del punto siguiente y en ningún caso tendrán más de 1.200 m² en planta.

d) La explotación destinada a **ganadería extensiva o granja** podrá constar de varios edificios y patio.

Los edificios serán rectangulares, paralelos o perpendiculares al camino principal de acceso. El alero estará a una altura máxima de 7,0 m respecto de la solera; la cubierta será a dos aguas, como mínimo; en teja, chapa o fibrocemento en tonos rojos; las fachadas serán enfoscadas y pintadas de blanco (no encaladas). o bien en bloque tostado, blanco o en piedra vista. El suelo de la nave podrá estar levantado 0,3 m sobre el terreno actual en previsión de humedades, etc. pudiendo quedar un zócalo de hormigón visto.

Se admiten puntualmente instalaciones especiales de altura superior, como, depósitos, silos, u otras suficientemente justificadas.

El patio estará rodeado de una banda perimetral de arbolado frondoso, plantando 1 árbol cada 6 m como mínimo (si no hubiera patio se rodeará el edificio con el mismo criterio); el vallado del patio tendrá un máximo de 2 m de altura, podrá ser de malla o bien opaco hasta 1 m de altura, con un acabado similar a las fachadas del edificio y el resto transparente con malla. Se autoriza instalar en el patio silos para pienso.

Los edificios tendrán una superficie mínima de 200 m². máxima de 2.500 m², sin que el total ocupado entre edificio y patio supere los 5.000 m².

Las instalaciones contarán con sistema propio de decantación y depuración y no podrán verter a cauce público, sino a los campos asignados a la explotación, según la reglamentación de Actividad Clasificada y sanitaria correspondiente.

- Todos los edificios se integrarán en el paisaje mediante la plantación de árboles o setos de especies autóctonas en el perímetro.

- En instalaciones pecuarias se prohíbe el enganche a la red de saneamiento general.

5- Caseríos existentes.

Los caseríos existentes, independientemente de su uso actual, podrán rehabilitarse para vivienda sin incremento del número de viviendas ni

volumen. Deberán mantener las características de la arquitectura tradicional. Se permite un anexo menor de 50 m².

6- Instalaciones de producción de energía eléctrica.

En el suelo de Mediana Productividad Agrícola-Ganadera se permite las instalaciones de producción de energía eléctrica, basadas en fuentes naturales alternativas solares o de viento.

Las placas solares podrán instalarse sobre el suelo. También sobre las cubiertas de edificios ganaderos o agrícolas siguiendo la pendiente de la misma. Las canalizaciones de conexión interna de la instalación y de ésta con la red de distribución eléctrica general serán subterráneas. Las construcciones auxiliares serán de obra, con cubierta a 2 o más aguas en teja, chapa o fibrocemento rojo.

En todo caso, se dejará una distancia mínima de 6 metros desde cualquier instalación hasta los linderos de la finca y 10 metros al lindero con el camino. Se rodearán de arbolado perimetral con el fin de minimizar el posible impacto paisajístico.

Febrero de 2014

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Xabier López de Uralde Sáez de Buruaga', written over a horizontal line.

Xabier López de Uralde Sáez de Buruaga