

PLAN GENERAL MUNICIPAL

ETXAURI

Estrategia y Modelo de Ocupación del Territorio (EMOT)

Memoria

Normativa

Catálogo histórico artístico

Planos

INDICE

PRELIMINARES	
NORMATIVA DE CARÁCTER GENERAL.....	
NORMATIVA PARTICULAR DE SUELO NO URBANIZABLE.....	
NORMATIVA PARTICULAR DE SUELO URBANO	
SUELO URBANOS CONSOLIDADO	
A.O.-1	
A.O.-2	
A.O.-3	
A.O.-4	
A.O.-5	
A.O.-6	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
SECTOR 2.....	
NORMATIVA PARTICULAR DE SUELO URBANIZABLE	
SECTOR 3.....	

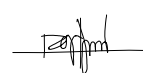
PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ETXAURI

ETXAURI

(NAVARRA)

PROMUEVE: AYUNTAMIENTO DE ETXAURI NOV 2015

ARQUITECTOS:



RAFAEL ROJAS G.



ALBERTO VALLS B.



JESÚS ARTIEDA E.

ARQUITECTO COLABORADOR: DIEGO D'ORS

PLAN URBANÍSTICO MUNICIPAL (P.U.M.) MEMORIA

PRELIMINARES.

Artículo 1. OBJETO DEL PLAN

Artículo 2. AMBITO TERRITORIAL DE APLICACION.

Artículo 3. EJECUTORIEDAD DEL PLAN.

Artículo 4. OBLIGATORIEDAD DEL PLAN.

Artículo 5. VIGENCIA DEL PLAN.

Artículo 6. MODIFICACION Y REVISION DEL PLAN.

PRELIMINARES

Artículo 1. OBJETO DEL PLAN

Las presentes Normas tienen por objeto establecer el régimen urbanístico del Territorio afectado por el Plan Municipal de Etxauri, para regular la actividad sobre la naturaleza y el medio habitado, a través del uso del suelo y de la edificación. Los preceptos que incluyen se entenderán sin perjuicio de lo dispuesto en normas legales o reglamentos de rango superior.

Artículo 2. AMBITO TERRITORIAL DE APLICACION

El presente Plan será de aplicación en todo el término municipal de Etxauri.

Artículo 3. EJECUTORIEDAD DEL PLAN

El presente Plan será inmediatamente ejecutivo en todo el término municipal de Etxauri a partir de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia.

Artículo 4. OBLIGATORIEDAD DEL PLAN

Las determinaciones del Plan serán de aplicación obligatoria y obligarán tanto a particulares como a la Administración.

La interpretación y aplicación de las determinaciones que el Plan contiene serán objeto de resolución motivada del Ayuntamiento de Etxauri, previos los informes técnicos y jurídicos pertinentes, además de cualquier otro que se estime oportuno sin perjuicio de los recursos que las leyes establezcan contra los acuerdos y resoluciones de las Administraciones locales.

Artículo 5. VIGENCIA DEL PLAN

El presente Plan tendrá vigencia indefinida, en tanto no se apruebe definitivamente un nuevo instrumento de planeamiento urbanístico que lo sustituya.

Artículo 6. REVISION Y MODIFICACION DEL PLAN

Se entiende por revisión del planeamiento la tramitación del documento urbanístico que tenga por objeto la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio, motivada por la elección de un modelo territorial distinto del antiguo, o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico, económico o cualquier otro, que incidan sustancialmente sobre la ordenación territorial, o por el agotamiento de su capacidad. La revisión determinará la sustitución del instrumento de planeamiento revisado por el nuevo.

En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del Plan se considerará como modificación del mismo, aun cuando dicha alteración lleve consigo cambios en la clasificación o calificación del suelo, o impongan la procedencia de revisar la proaramación del PGM.

NORMATIVA DE CARACTER GENERAL.**Determinaciones estructurantes.****Artículo 7. CLASIFICACION DEL SUELO.**

- 1 Suelo No Urbanizable
- 2 Suelo Urbano Consolidado, Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable.
 - 2.1 Solar.
 - 2.2 Suelo urbano consolidado
 - 2.3 Suelo urbano no consolidado
 - 2.4 Se considerará suelo urbanizable

Artículo 8. CALIFICACION DEL SUELO.**Artículo 9. VIVIENDAS PROTEGIDAS.****Artículo 10. SISTEMAS GENERALES.****Artículo 11. APROVECHAMIENTO MEDIO Y TIPO.****Determinaciones pormenorizadas.****Artículo 12. EDIFICACIÓN CONSOLIDADA Y EDIFICACIÓN FUERA DE ORDENACIÓN.-**

- 1 Edificación representada como consolidada
- 2 Edificación fuera de ordenación.

Artículo 13. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EXISTENTE.

- 1 Ámbito de aplicación.
- 2 Catalogación.
 - 2.1 Protección con Estricta Conservación o Intervención mínima:
 - 2.2 Protección con necesidad de Restauración:
 - 2.3 Protección con posibilidad de rehabilitación
- 3 Normativa General para el patrimonio existente.
 - 3.1 Usos permitidos.
 - 3.2 Aumento de edificabilidad, ampliación y disminución de edificios.
 - 3.3 Apuntalamientos y protección de obras protegidas.
 - 3.4 Sótanos.
 - 3.5 Canalizaciones subterráneas
 - 3.6 Rótulos, marquesinas, instalaciones exteriores al edificio, urbanización y jardinería.
 - 3.7 Fuera de ordenación de elementos discordantes.
 - 3.8 Sanciones por irregularidades en la protección del patrimonio.
 - 3.9 Obras ilegales.
 - 3.10 Documentación exigida para la solicitud de licencias de obra.
 - 3.11 Dictamen del Ayuntamiento.
 - 3.12 Actuaciones arqueológicas o paleontológicas previas a la ejecución de obras

Artículo 14. CARACTERÍSTICAS ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN.

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

Artículo 15. DEFINICIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO.

1 Espacio público y espacio privado.

2 Proyecto de Obras de Urbanización.

3 Obras de urbanización.

3.1 Las obras de urbanización estarán constituidas de las siguientes partidas:

3.2 Acometidas a redes generales.

3.3 Diseño de pavimentos y zonas ajardinadas.

Artículo 16. DOCUMENTACIÓN ADICIONAL EN ACTIVIDADES CLASIFICADAS Y ESPECIALES.

NORMATIVA DE CARACTER GENERAL

Determinaciones estructurantes

Artículo 7. CLASIFICACION DEL SUELO

El suelo del Territorio se clasifica en:

- Suelo no Urbanizable.
- Suelo Urbano consolidado.
- Suelo Urbano no consolidado.
- Suelo Urbanizable.

1 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.

2 Suelo Urbano Consolidado, Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable

Cada clase las constituyen los terrenos clasificados como tales en la documentación gráfica.

2.1 Solar. El artículo 93 de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo (LFOTU), define los requisitos que deben cumplir los suelos para alcanzar la consideración de solar otorgando al Planeamiento Municipal la competencia de establecer las normas mínimas de urbanización.

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

Calzada con espacio para el paso al menos en un sentido de vehículos

Encintado de aceras cuando se trate de travesías, 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 trascurren 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.

Todos los requisitos exigidos al frente de cada parcela formarán una red general continua con los depósitos, depuradoras y centros de transformación capaces que estén en servicio, es decir contará con suministro y funcionalidad.

2.2 Suelo urbano consolidado lo constituyen los solares que cumplen con los puntos a, b y e del artículo 92.1 de la LFOTU, entendiéndose por obras accesorias las acometidas desde la red general a las parcelas, reflejados en la documentación gráfica del presente Plan.

Es suelo urbano consolidado todo el núcleo residencial. Las parcelas catastrales 89, 163, 126 y 128 del polígono 2, y la parcela 501 del polígono 1, están consolidadas por su edificación, y cuentan con acceso rodado desde las parcelas colindantes mediante servidumbres de paso.

2.3 Suelo urbano no consolidado lo constituirían las parcelas que cumplen con los puntos c y d del artículo 92.1 de la LFOTU, es decir aquellas parcelas a las que les falta parte de las infraestructuras constitutivas de la red general y su enganche se sitúe a menos de 50 metros, reflejados en la documentación gráfica del presente Plan.

2.4 Se considerará suelo urbanizable aquella superficie de suelo que carezca de frente a espacio público en donde es precisa la construcción previa del vial de acceso, reflejados en la documentación gráfica del presente Plan.

Artículo 8. CALIFICACION DEL SUELO

Se establece la calificación de suelo Residencial para el conjunto del Suelo Urbano (tanto consolidado como no consolidado).

Al Sector S-3 se le asigna la calificación Industrial-actividades económicas.

Artículo 9. VIVIENDAS PROTEGIDAS

Aplicado el artículo 52 de la LFOTU en la unidad de Ejecución UE-1 residencial se obtienen el siguiente número de viviendas de protección oficial.

	VIVIENDAS	LIBRES	V.P.O.	% V.P.O.
Unidad Ejecución UE-1	32	14	18	56 %
TOTAL PLAN (nueva capacidad)	32	14	18	56 %

Artículo 10. SISTEMAS GENERALES

Los sistemas generales libres de Etxauri están formados por:

Constituyen los Sistemas Generales existentes:

- Viario (V):

- (SG1) La carretera NA- 700 (Pamplona a Estella)
- (SG2) La carretera NA-7110 (Etxauri a Orendain)

Zonas verdes (ZV):

- (SG3) Plaza Mayor
- (SG4) Plaza Francisca Salinas
- (SG5) Calle El Soto

Espacios libres (EL):

- (SG6) Plaza Zaldualdea

Dotacionales públicos (DPb):

- (SG7) Ayuntamiento
- (SG8) Instalaciones polideportivas
- (SG9) Cementerio

Infraestructuras (IF):

- (SG10) Depuradora de agua e instalaciones vinculadas
- (SG11) Depósito de agua e instalaciones vinculadas
- (SG12) Centros de Transformación de Energía Eléctrica

Constituyen los Sistemas Generales nuevos:

- (SGN1-IF) Ampliación de depuradora de agua e instalaciones vinculadas
- (SGN2-IF) Ampliación de depósito de agua e instalaciones vinculadas
- (SGN3-V) Conexión viaria de las carreteras NA-700 y NA-7110
- (SGN4-ZV) Unidad de Ejecución UE-1 (SUNC)

Las carreteras que atraviesan el valle son sistemas generales de la Comunidad Foral Navarra.

Artículo 11. EDIFICABILIDAD MEDIA

Se define un aprovechamiento medio o coeficiente de edificabilidad de **0,424721 m²c/m²s** para la única Unidad de Ejecución del Suelo Urbano No Consolidado (UE-1).

Se define un único Área de Reparto para la totalidad del suelo urbanizable, con un aprovechamiento tipo o coeficiente de edificabilidad () de **0,480153 m²c/m²s**.

El Aprovechamiento Medio y el Tipo se han calculado multiplicando las superficies de los diferentes usos por los correspondientes coeficientes de homogeneización que se detallan a continuación:

- Parcela privada. - **0,2**
- Vivienda libre unifamiliar, de dotación privada, comercio, industrial, hoteles, restaurantes. - **1**
- Vivienda de protección oficial. - **0,5**

El uso global del Sector S-1 es el Residencial, al igual que en el Sector S-2. El Sector S-3 recoge el uso global Industrial.

NORMATIVA DE CARACTER GENERAL

Determinaciones pormenorizadas

Artículo 12. EDIFICACIÓN CONSOLIDADA Y EDIFICACIÓN FUERA DE ORDENACIÓN

1 Edificación representada como consolidada

Definida en la documentación gráfica, se entiende a todos los efectos como un volumen consolidado. Esto quiere decir que deberán conservar sus características volumétricas, estéticas, sistemas constructivos y materiales.

Si se produjese el derribo del edificio sin documentar mediante un proyecto de derribo sus características estéticas, incluso si documentándolas pasase el plazo de tres años sin haber reconstruido el edificio se perderá la condición de edificación consolidada y el aprovechamiento urbanístico quedará reducido al que le sea propio de la zona en la que se encuentra la parcela.

2 Edificación fuera de ordenación

Aquellas construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la promulgación o aprobación de este Plan, que sean disconformes con las determinaciones del mismo, incluidos los elementos discordantes declarados como tales en este Plan, estarán fuera de ordenación.

Se distinguen tres tipos distintos de Fuera de Ordenación:

- Al efecto del **uso** quedan fuera de ordenación todos aquellos usos de construcciones e instalaciones que contravengan la presente normativa, salvo que hubiesen obtenido licencia con el uso que ostentan en la actualidad, o se traten de viviendas tradicionales. En estas construcciones no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento del valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigen la higiene, ornato y conservación del inmueble.
- Los edificios fuera de la **alineación oficial** son aquellos que afectan al espacio público, pero que no invaden la calzada o las aceras. En ellos podrán realizarse obras de consolidación, modernización y reparaciones, pero no se podrán realizar obras de renovación, ni de incremento del volumen de los edificios existentes. En el caso que se planteen derribos para poder habilitar nuevos edificios, se deberá definir mediante Estudio de Detalle la cesión de parcela a espacio público que garantice un ancho y visibilidad correctos a la calle, no pudiendo establecerse cesiones superiores al 10% de la parcela objeto de intervención.
- Los edificios que **incumplen aspectos estéticos** o presentan **elementos discordantes** definidos en el catálogo. En estas construcciones fuera de ordenación no podrá realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento del valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigen la higiene, ornato y conservación del inmueble, así como aquellas destinadas a la eliminación o subsanación de los motivos que provocaron su inclusión en esta categoría.

Artículo 13. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EXISTENTE

1 Ámbito de aplicación

La protección de edificios por su **temporalidad** se extiende a todos aquellos que fueron contruidos antes del 1950, edificios que cuentan con un empleo generalizado de sistemas constructivos antiguos como puedan ser: muros de piedra, pilares y vigas de madera, contruidos con tipologías de edificación que asignan a cada una de las plantas de la edificación usos tradicionales.

La protección por criterios de **emplazamiento** se refiere obviamente a todo el término municipal de Etxauri y el Señorío de Otazu.

Las medidas de protección se deben referir tanto a los edificios antiguos existentes como a las huertas y jardines privados, así como a los espacios públicos que se deban poner en valor como complemento de los edificios, ya que se trata de la protección de un medio y un modelo urbano.

2 Catalogación

Se establece una Catalogación del patrimonio protegido en relación a la calidad e importancia de los edificios. En dicho Catálogo se recogen las diferentes fichas de los edificios protegidos.

Son conjuntos religiosos las construcciones situadas en las siguientes parcelas:

Etxauri, Polígono 2, parcela 45
 Polígono 2, parcela 111
 Polígono 4, parcela 5

Otazu, Polígono 3, parcela 5A

Los edificios catalogados quedan sometidos a condiciones establecidas para cada uno de ellos en su correspondiente ficha. Con carácter especial para los conjuntos religiosos se establecen las siguientes condiciones:

Usos permitidos: en estos edificios, elementos y parcelas se prohíbe la transformación del uso dotacional o residencial original, 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: 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.

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.

2.1 Protección con Estricta Conservación o Intervención mínima, Patrimonio que solo precisa de obras cuya finalidad es atender y/o consolidar un edificio o construcción en el correcto estado físico de sus elementos constructivos, funcionamiento de sus instalaciones y en general de su seguridad, salubridad y ornato, sin pretender alterar su configuración exterior e interior.

Tipo de intervenciones permitidas:

Dentro de las obras de estricta conservación pueden distinguirse dos niveles:

- **Mantenimiento o conservación,** son obras periódicas tendentes a la reparación de daños ya producidos, con la finalidad de devolver al edificio a su buen estado precedente, corrigiendo los efectos y subsanando las causas.
- **Consolidación,** son las obras necesarias para evitar el desplome o la ruina del edificio protegido.

Comprende principalmente la reparación y refuerzo de estructuras y fábricas para lo cual se utilizarán materiales cuya función estructural sea la misma que la original, de forma que no entre en contradicción con el funcionamiento mecánico cuyo problema se intenta resolver, se justificará la introducción de diferentes materiales y sistemas estructurales cuando esto fuera necesario. También se llevará a cabo la reposición de elementos parcialmente desaparecidos, cuyas exactas características puedan ser fijadas indiscutiblemente a partir del propio edificio por repetición de elementos (balcones, elementos ornamentales, etc.) por reposición en continuidad (cornisas, impostas, balaustradas, etc.) o por otros motivos.

Incluso pueden comprender sustituciones locales necesarias (tales como entramados, cuchillos, forjados, jácenos, pilares, arcos, dinteles, bóvedas, antepechos, cornisas, etc.) con el grado de minimización o diferenciación que se les imponga.

En el caso de conservación de los espacios públicos urbanos y de los privados de las parcelas, son trasladables los criterios anteriores referidos a los elementos específicos que los compongan y a las acciones propias de su conservación, incluyendo tanto a los elementos de obra como a los de jardinería mobiliario e instalaciones.

2.2 Protección con necesidad de Restauración: Patrimonio que solo precise de obras cuya finalidad es la de reponer o devolver al edificio sus características originales, científicamente conocidas o supuestas, recuperando su configuración exterior y / o interior, a partir de una situación actual degradada, impropia o alterada, sin perjuicio de la estricta conservación, definidas en el apartado anterior, que sean necesarias.

Tipo de intervenciones permitidas:

Pueden distinguirse dos niveles de restauración:

- **Restauración arqueológica:** que comprende el descubrimiento de los elementos ocultos o alterados y la supresión de elementos impropios de carácter adjetivo, tal y como se definen en estas Ordenanzas, sin perjuicio de realizar, en casos de estricta necesidad, las supraestructuras necesarias para garantizar la máxima conservación del edificio o construcción haciendo reconocibles tales obras, así como adecuándose estéticamente al conjunto del edificio o construcción.
- **Restauración con recuperación:** que además de las precedentes comprenden la

reposición de cuerpos, partes o elementos ruinosos, derruidos o desaparecidos, o incluso la construcción de elementos, partes o cuerpos que sin haber existido nunca es demostrable, o presumible, científicamente la intención proyectual de haberlos construido según unas características concretas.

La característica que esencialmente define a las obras de restauración es la de una necesaria e ineludible labor previa de investigación que culmina en la formulación de una hipótesis proyectual que debe ser sancionada por la Administración Municipal, así como por aquellos otros organismos o estamentos competentes sobre el edificio o construcción.

En supresión de elementos impropios hay que distinguir entre aquellos netamente perturbadores de la imagen del edificio (tales como casetones, porches trasteros, sobre elevaciones en cubierta, zaguanes y cajas de escaleras, marquesinas disonantes, sustituciones inadecuadas de carpinterías, tratamientos y revestimientos de fachada en bajos y pisos, cartelones y reclamos publicitarios, etc.) de aquellos otros elementos que poseyendo un cierto interés arquitectónico, ornamental o urbanístico, ocultan cierta o presumiblemente a otros de mayor interés, o simplemente desfiguran un conjunto o perturban su lectura. Esta distinción de alcance y contenido implicará correlativamente un distinto nivel de exigencia en los trabajos previos de investigación y argumentación.

En los casos de reposición conviene puntualizar que la restauración en su caso, repone basándose en hipótesis, o descubre elementos ocultos de interés arquitectónico, con el objeto de devolver al edificio sus características originales.

- **En los dos casos precedentes** se deberán mantener visibles e inalterables los elementos internos que revistan interés histórico, arquitectónico u ornamental (tales como restos de construcciones precedentes con valor arquitectónico u ornamental, elementos estructurales de valor plástico, ornamentaciones, carpinterías, cerrajerías, mobiliario adosado y revestimientos de interés, etc.) conservando su sintaxis lógica con el conjunto del edificio, reduciéndose a los casos imprescindibles su traslado del emplazamiento original, optándose por esta solución antes que por su ocultación o destrucción.

2.3 Protección con posibilidad de rehabilitación. Obras cuya finalidad es adecuar la habitabilidad del edificio a un uso concreto permitido, sin alterar su configuración exterior ni su estructura interna básica, sin menoscabo de las propias de restauración o de conservación estricta, definidas en los puntos anteriores, que sean necesarias.

Tipo de intervenciones permitidas:

Se mantendrán las fachadas, así como los elementos generales de acceso, circulación, iluminación y ventilación que revistan interés histórico o arquitectónico.

En la implantación de nuevas instalaciones mayores se cuidará especialmente la no-alteración de la fisonomía exterior de los edificios mediante la adición de volúmenes externos o aperturas de huecos (como en el caso de los caserones de ascensor, o las tomas de aire para los sistemas de climatización, etc.).

Idénticos objetivos se seguirán en el caso de modernización por sustitución de instalaciones mayores cuando estas tengan su origen en intervenciones posteriores a la construcción del edificio, y hayan supuesto la incorporación de elementos impropios de carácter adjetivo.

En todo caso se mantendrán las características generales de la cubierta precedente, en

cuanto a volumetría y tipo (no admitiéndose la sustitución de cubierta inclinada por plana).

Pueden distinguirse tres niveles de rehabilitación:

- **Modernización:** que comprende la ejecución de nuevas instalaciones menores, la sustitución de instalaciones mayores o menores, la redistribución horizontal de locales, (alterando la tabiquería o particiones interiores), la apertura de huecos de acceso, luces o ventilación a patios, escaleras, zaguanes u otros locales, siempre que no afecten al valor arquitectónico de éstos, la sustitución interior de carpinterías, cerrajerías, revestimientos o acabados, con las condiciones que más adelante se especifican y la sustitución de cubiertas con variación del material de cubrición.

Se mantendrán los elementos definitorios del proyecto arquitectónico: espacios libres interiores, alturas de forjados, jerarquización de los espacios interiores, escaleras principales, zaguanes, fachadas, muros y elementos portantes, y demás elementos propios.

- **Reforma:** Que además de las precedentes comprende la implantación de nuevas instalaciones mayores, la redistribución vertical de locales tanto por ejecución intermedia de nuevos forjados entre los existentes como por supresión de parte de los existentes para conformar espacios de doble o mayor altura, como por la variación en la cota y disposición de los existentes y en general cualquier operación de intercomunicación nueva entre los locales ubicados en distintas plantas mediante escaleras, rampas, pozos etc. y la modificación de los elementos generales de acceso, circulación, iluminación y ventilación (tales como apertura de nuevos huecos, construcción de nuevos núcleos de escaleras o patios etc.) con las condiciones que más adelante se especifican, incluso sustitución exterior de carpinterías, cerrajerías, revestimientos o acabados.
- **Reconstrucción:** Es el tipo de obra excepcional cuya finalidad es la construcción de nueva edificación o parte de la misma que reproduzca el edificio o construcción que le precedió en el lugar, de cuya demolición se preserva parte de los elementos del edificio por estar expresamente protegidos.

3 Normativa General para el patrimonio existente

3.1 Usos permitidos. Se aplicarán los usos previstos con carácter general por el presente Plan para el suelo residencial, siempre que los usos que se pretendan implantar no entren en contradicción con los valores patrimoniales que dieron origen a la catalogación del bien, lo que se manifestará en su ficha.

También la normativa general para el suelo residencial detalla la intensidad de usos previstos para los edificios protegidos y para los que se reconstruyan o construyan dentro del Casco Urbano Histórico.

3.2 Aumento de edificabilidad, ampliación y disminución de edificios.

Tratándose de edificios consolidados en cuanto a la edificabilidad, solo se permitirá el incremento de estos parámetros cuando sea la consecuencia de:

- La necesaria restauración para devolver al edificio a su estado original.
- Cuando tratándose de edificios públicos sea necesario para realizar la reforma.
- Cuando siendo un edificio privado pueda aportar los aprovechamientos necesarios del exterior.

En todos los casos siempre que no afecte negativamente al aspecto general del edificio y no suponga la destrucción de elementos protegidos.

En estos casos se permitirán las ampliaciones y disminuciones de la superficie en planta de la edificación principal siempre que no afecten a fachadas protegidas ni a las alineaciones de la edificación y en cada caso particular de acuerdo a lo que se especifique en cada Ficha del catálogo, en función de la tipología del edificio.

También se permitirán ampliaciones en altura, si lo admite la Ficha correspondiente en función de la tipología del edificio.

No se permite la colocación de anexos en la fachada protegida, pero sí en las otras cuando lo permita la normativa del suelo residencial.

3.3 Apuntalamientos y protección de obras protegidas. Las obras protegidas dispondrán desde el momento de su protección de las medidas de apuntalamiento necesarias para conservarlas en buen estado y sobre todo que impidan la demolición voluntaria o involuntaria del bien protegido.

3.4 Sótanos. Los sótanos consumen el aprovechamiento que la normativa general establezca.

En cualquier caso la construcción de sótanos llevará consigo el establecimiento de las medidas de soporte de la obra protegida necesarias para que las excavaciones no provoquen su derribo involuntario.

3.5 Canalizaciones subterráneas. Toda nueva instalación urbana eléctrica, telefónica o de cualquier otra naturaleza deberá canalizarse subterráneamente, quedando expresamente prohibido el tendido de redes aéreas o adosadas a las fachadas.

3.6 Rótulos, marquesinas, instalaciones exteriores al edificio, urbanización y jardinería. Las antenas comunitarias de televisión y dispositivos similares se situarán en lugares en que no perjudiquen la imagen urbana o de parte del Conjunto.

Con carácter general queda prohibida la instalación de rótulos de carácter comercial, marquesinas, toldos, chimeneas, aparatos de aire acondicionado o similar, insertos en la fachada del inmueble, excepcionalmente el Ayuntamiento podrá autorizarlos cuando a su criterio no perjudique el carácter del edificio.

De la prohibición anterior, se exceptúan los que se adapten a los huecos de planta baja, cuando su superficie no exceda de 1m² ni su altura de 60 cm, o los que se integren formalmente en el cerramiento o acristalamiento de dichos huecos.

La protección se extiende a la totalidad (o parte en su caso, según se indica en las fichas del Catálogo), de la parcela que se grafía como protegida, en la que se encuentre el edificio, afectando su régimen a la totalidad del arbolado y jardinería existente en la misma, si ésta fuera de interés.

3.7 Fuera de ordenación de elementos discordantes. La realización de cualquier obra que, suponga cambios sustanciales, en edificios protegidos queda condicionada a la previa desaparición de los elementos discordantes que se entenderán como elementos fuera de ordenación.

Se entenderán obras que supongan cambios sustanciales aquellas que generen cambios

globales o casi globales en la distribución de la vivienda o en la composición y tamaño de huecos en alguna de las fachadas.

En los elementos discordantes no se permite ninguna otra actuación que la eliminación de los mismos y su sustitución por obras acordes con la normativa del Plan.

3.8 Sanciones por irregularidades en la protección del patrimonio. La demolición no autorizada o la provocación de ruina por abandono o negligencia reiterada de un edificio catalogado, se considerará infracción urbanística grave.

Cuando un edificio catalogado o parte de él haya sido derribado clandestinamente, además de las sanciones que procediesen, los responsables del derribo quedan obligados a reedificarlo bajo la supervisión de los Servicios Técnicos Municipales.

En cualquier caso también será de aplicación **el Art.214 LFOTU, demolición de edificaciones protegidas**, de 20 de Diciembre, que dice que el derribo, desmonte o demolición total o parcial de edificaciones, construcciones o instalaciones que sean objeto de una protección especial por su carácter monumental, histórico, artístico, arqueológico, cultural, típico o tradicional, serán sancionados con arreglo a la legislación sobre patrimonio histórico.

3.9 Obras ilegales. Las obras realizadas con infracción de lo dispuesto anteriormente se considerarán ilegales y el Ayuntamiento requerirá al promotor de las mismas a la restitución de los valores afectados. Si no fuera atendido el requerimiento, la administración realizará aquella restitución con cargo al responsable de la infracción.

En cualquier caso también será de aplicación el Art.200 LFOTU Actividades ejecutadas ilegalmente de la LFOTU, de 20 de diciembre, en el que se dice que, si se hubiera concluido unas obras sin licencia o contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, la Entidad Local, dentro del plazo de cuatro años a contar desde la total terminación de las obras o desde la aparición de signos físicos exteriores que permitan el conocimiento de su realización, adoptará, previa la tramitación del oportuno expediente, alguno de los acuerdos establecidos en las letras a) o b) del artículo 199 de la LFOTU, según proceda.

3.10 Documentación exigida para la solicitud de licencias de obra. Las obras de intervención en todos los edificios, elementos y solares comprendidos en el entorno de protección, se ajustarán al siguiente procedimiento:

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

Los documentos que podrán exigirse variaran con arreglo al siguiente listado:

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

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

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

3º Secciones acotadas de los distintos niveles, sótanos (cimientos y muros), solados, forjados y cubiertas. También alturas de ventanas.

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

4º Descripción de los materiales especificando:

- Materiales exteriores definiendo:
 - Tipo de piedra, de ladrillo, de maderas, etc. origen de fabricación o extracción
 - Tamaño
 - Color
 - Acabados y texturas
 - Tipos de llagas y juntas
 - Características del material de agarre
- Detalles de acabados interiores (entre otros):
 - Indicaciones de pavimentación
 - Revestimientos
 - Ventanas
 - Barandillas
 - Escaleras
 - Alféizares

5º Estudio de volúmenes y cuerpos del edificio.

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

- a) Documentación histórica del edificio. Fecha de edificación y todas aquellas circunstancias que puedan conocerse.
- b) Documentación fotográfica del edificio y su estado actual, tanto interior como exterior, incluyendo en este caso como mínimo los edificios colindantes.
- c) Documentación que pueda encontrarse sobre la posible existencia de restos arqueológicos o que pueda preverse su existencia.

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

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

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

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

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

se entregarán los planos necesarios para definir el proyecto debidamente.

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

3.12 Actuaciones arqueológicas o paleontológicas previas a la ejecución de obras. Además toda licencia de obras implica para su titular, la obligación de comunicar al Ayuntamiento todo hallazgo arqueológico detectado o descubierto en el transcurso de las mencionadas obras hasta que los servicios competentes de la Administración comprueben el hallazgo y den permiso para la continuación de las obras.

El régimen de protección de los yacimientos arqueológicos deberán cumplir lo establecido en la Ley 16/1985 de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, en especial el Título IX, y el régimen de protección de la Ley Foral 14/2005, de 22 de noviembre, del Patrimonio Cultural de Navarra.

En la presente normativa se incluye un listado de elementos de valor arqueológico clasificados en atención a su grado de protección de conformidad con las determinaciones de la Institución Príncipe de Viana. Estos yacimientos se incluyen en la categoría de Suelo de Preservación con Valor Cultural.

Artículo 14. CARACTERÍSTICAS ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Características estéticas para los edificios dotacionales o de uso públicos, distinto al de viviendas, podrán tener características estéticas de forma distinta a lo previsto en los puntos siguientes. Los privados de las mismas características para adoptar formas distintas a las previstas en esta normativa deberán ser consultadas, aceptadas por el Ayuntamiento y ser tramitadas mediante un Estudio de Detalle.

Artículo 15. DEFINICIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

1 Espacio público y espacio privado

En el Suelo Urbano, los espacios públicos y privados son los representados en la documentación gráfica, dicha definición se refiere a los que pasarán a ser de propiedad y de uso público tras la aplicación de las normas.

En ningún caso está permitida la apertura de más calles de las definidas en el Plano de Ordenación, que sirvan de acceso a varios edificios.

Las redes de abastecimiento y saneamiento han de discurrir por zona pública, accesible permanentemente y apta para su mantenimiento. Por su parte, las acometidas discurrirán por su propia parcela o por zona pública, sin afectar a ninguna otra parcela.

Las redes de abastecimiento deberán ser malladas para posibilitar, entre otras ventajas, el abastecimiento por más de un punto.

En el Suelo Rural (no urbanizable) se mantienen los que figuran en el catastro de rústica, salvo las modificaciones puntuales señaladas en la documentación gráfica.

Cesiones. En la documentación gráfica se señala la superficie correspondiente a las cesiones para suelo público que se ha de entender de uso y dominio público, definida como toda aquella superficie existente entre las alineaciones oficiales. En suelo urbano no consolidado, en el Suelo Urbano Consolidado para los casos de derribo de edificación declarada Fuera de Ordenación por alineaciones, se deberá redactar Estudio de Detalle donde se definan las nuevas alineaciones oficiales y donde se ceda el espacio suficiente que garantice un ancho de calle y visibilidad adecuada, nunca superior al 10% de la superficie de la parcela.

Alineación oficial es aquella que separa el espacio público y el espacio privado en el Plano de Ordenación del presente Plan.

2 Ampliación de infraestructuras

Las parcelas en las que se ejecute nueva edificación u obra que conlleve el incremento de la densidad poblacional quedarán obligadas a participar proporcionalmente en los gastos de ampliación y refuerzo de las infraestructuras generales de abastecimiento y saneamiento previstas, de conformidad con lo dispuesto en la legislación estatal aplicable al efecto (Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, que modifica el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo).

La ampliación o refuerzo de las redes de distribución y demás instalaciones necesarias para el correcto abastecimiento y saneamiento de agua, así como cualquier otras infraestructura que sea preciso reforzar, se establecerán mediante los proyectos de urbanización para la ampliación y refuerzo de las infraestructuras generales conforme a los criterios técnicos que en cada momento tengan establecidos las compañías suministradoras de tales servicios. Dichas redes e instalaciones deberán quedar definidas, dimensionadas y valoradas en el proyecto que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento con sujeción a la legislación aplicable y a la normativa de la mancomunidad.

Los proyectos de urbanización para ampliación y refuerzo de las infraestructuras generales, así como el instrumento de equidistribución de costes entre las actuaciones que deban soportarlos, podrán ser promovidos por el Ayuntamiento, la compañía suministradora o los promotores interesados en los desarrollos, correspondiendo al Ayuntamiento decidir al respecto, así como sobre los convenios de gestión que se redacten de acuerdo con lo especificado en la legislación urbanística (art. 16.1.c, art 11.1 y art. 47 del RDL 2/2008; y art. 25 y art. 133 de la LF 35/2002).

El reparto será proporcional al aprovechamiento de cada zona prevista o existente que deba participar en los costes y constituirá una obligación urbanizadora para las unidades de actuación o sectores que se desarrollen.

Este reparto de cargas se llevará a cabo mediante convenios de gestión, tramitados conforme se dispone en la legislación urbanística autonómica, en los que intervendrán el promotor de la actuación, la compañía suministradora y la administración competente en materia de gestión urbanística, la cual velará para que en el convenio se incluyan todas las obligaciones legales que correspondan al promotor y que no se incluyan aquellas que no constituyan obligación legal, así como que se considere y materialice el derecho del promotor de reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicio con cargo a las empresas prestadoras de los mismos. En caso de discrepancia el resultado del convenio se decidirá por la administración

actuante y vinculará a las otras partes.

La ubicación de las nuevas infraestructuras generales que establece el Plan General podrá ser reconsiderada en atención a los requisitos técnicos de las empresas suministradoras de servicios, siempre que en la clase de suelo donde se ubiquen resulte compatible su ubicación.

3 Proyecto de Obras de Urbanización

En las calles públicas que contengan todos los servicios urbanísticos, el Ayuntamiento realizará por cuenta propia Proyectos de Obras de Urbanización de Mantenimiento y de Mejora de las infraestructuras existentes.

En las calles sin infraestructuras, sin pavimentar o sin la anchura exigida en las Normas, el Ayuntamiento podrá realizar Proyectos de Obras de Urbanización y exigir el pago de los mismos a los propietarios de las parcelas beneficiadas. En su ausencia el promotor de la licencia deberá presentar conjuntamente con el Proyecto de edificación la definición de las obras de urbanización con expresión de las infraestructuras, de las rasantes de la calzada, de los muros de contención y de los taludes que fueran necesarios realizar.

Las determinaciones de las Normas referidas a las obras de urbanización son las siguientes:

- Rasantes de ejes de calles.
- Usos detallados de las diferentes partes del espacio público.

Estas determinaciones son obligatorias, salvo error constatado ante el Ayuntamiento.

4 Obras de urbanización

Serán de iniciativa municipal, todas las obras de mantenimiento y de mejora de las infraestructuras existentes.

Cuando las obras afecten a nuevas infraestructuras, corresponderá su ejecución a la iniciativa municipal o particular, en función del sistema de gestión establecido para cada Unidad. Estas obras de urbanización se realizarán conforme a lo establecido en los artículos 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo, de modo que se garantice al menos la terminación de las obras de urbanización antes de la ocupación de la edificación, bien mediante una fianza en metálico o aval bancario, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

El compromiso de urbanizar alcanzará no sólo a las obras que afectan al frente o frentes del terreno sobre el que se pretende construir, incluidas dentro de la unidad, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzada, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

Las obras de urbanización se constituirán de las partidas y secciones que se determina en los planos y en las Ordenanzas.

Durante la ejecución de las obras de urbanización, el Ayuntamiento podrá realizar inspecciones, de cuyo resultado informará al promotor, dándole las oportunas órdenes. Una vez finalizadas las obras, se solicitará del Ayuntamiento la recepción de la

urbanización, la que se llevará a cabo si han sido cumplidas las órdenes dadas durante su ejecución y ha sido ejecutada conforme al proyecto de urbanización aprobado o al proyecto de obras de urbanización.

De la recepción de las obras se levantará acta que será firmada por el representante y técnico del Ayuntamiento, así como por el promotor y el técnico director de las obras.

Durante el plazo de garantía de un año serán de cargo del promotor los costos consecuencia de los defectos derivados de deficiencias en la ejecución, con arreglo a las previsiones del proyecto de urbanización y licencia de obras (en el caso de obras de urbanización), y a las instrucciones que reciba del Ayuntamiento.

4.1 Las obras de urbanización estarán constituidas de las siguientes partidas:

- Apertura de caja para calle hasta lograr las rasantes exigidas.
- Excavación de zanjas para infraestructuras.
- Redes separativas de saneamiento de aguas residuales y pluviales.
- Red de distribución de agua.
- Conducción de energía eléctrica y transformación eléctrica.
- Conducción de energía eléctrica para alumbrado.
- Conducción de red de teléfono.
- Bocas de riego cada 25 metros, con reconducción del agua de pluviales para el riego
- Puntos de luz cada 25 metros modelo seleccionado por el Ayuntamiento.
- Césped y plantado de árboles autóctonos.
- Calzada según las dimensiones previstas en la documentación gráfica de la ordenación.

Los proyectos de urbanización o de obras de urbanización contendrán topografía del estado actual de espacios públicos y privados con referencias a construcciones existentes y con UTM.

El proyecto de las obras de urbanización deberá ajustarse a todas las normativas y exigencias que las empresas suministradoras exijan para la puesta en funcionamiento de las distintas instalaciones.

Se presentará plano de instalaciones superpuestas para comprobar que los trazados planteados para cada red transcurren por zanjas diferentes.

El proyecto contendrá secciones longitudinales del saneamiento.

Se demostrará en el plano de pavimentación que los armarios de instalaciones, farolas, transformadores, contadores de agua, tapas de arquetas, contadores de electricidad y de gas, bocas de riego, hidrantes no estorban en relación a fachadas, accesos, dibujo de la pavimentación, zonas verdes.

Se garantizará que los diferentes servicios y elementos tienen sección y capacidad suficiente para las necesidades presentes y futuras.

Todas las canalizaciones correspondientes al cableado, electricidad, alumbrado, telefonía, telecomunicaciones, etc. serán subterráneas.

Se prohíben los transformadores aéreos. Solamente se permitirán instalados en cámaras subterráneas. El alumbrado público (farolas), se acordará con el Ayuntamiento.

Las arquetas tienen que ser de hormigón.

Las obras se señalizarán a cargo de sus promotores adecuadamente incluyendo las señales de

circulación de vehículos necesarias.

El proyecto contendrá la documentación digitalizada en formato de AUTOCAD.

4.2 Acometidas a redes generales. Las obras de acometida al alcantarillado oficial, el rompimiento y colocación del primer tubo de desagüe del ramal principal se hará exclusivamente por personal municipal o bajo su inspección, para lo cual deberá comunicarse al Ayuntamiento el comienzo de los trabajos, requisito sin el cual no podrá iniciarse.

Las obras de acometidas a las redes de abastecimiento y saneamiento deberán ejecutarse según los criterios establecidos en las ordenanzas de la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona.

No se cubrirán los tubos de la conducción principal sin que se haya procedido a la inspección por el facultativo municipal y hasta que el mismo haya dado su aprobación o conformidad respecto a la calidad de los materiales y colocación del ramal a cuyo efecto se harán cuantas pruebas se estimen necesarias para garantizar una perfecta impermeabilidad y un fácil funcionamiento.

Los propietarios que realicen las obras de acometida sin comunicarlo previamente al Ayuntamiento, o sin licencia, vendrán obligadas a descubrirlas nuevamente, para la inspección municipal siendo responsable de los daños y perjuicios que con estas obras de apertura puedan ocasionarse.

El empalme de las acometidas al colector general de sección circular se efectuará a media altura del tubo.

Los propietarios de las acometidas serán los únicos responsables de los imprevistos que se generen por la incompatibilidad entre la altura de las acometidas y la de la red de saneamiento general.

Los trabajos de empalmes de la tubería al colector se harán con todo esmero sin resaltes ni defectos interiores que dificulten la libre circulación de las aguas.

Una vez ejecutadas las acometidas y obtenida la conformidad de SCPSA, pasan a ser propiedad de la Mancomunidad, considerándose como bien de dominio público en tanto se encuentren en la vía pública.

Por su carácter de bien afecto al servicio público de abastecimiento y saneamiento de agua, las acometidas se instalarán en dominio público. No obstante, en aquellos casos en que los registros o arquetas se encuentren ya instalados o no sea posible ubicarlos más que en dominio privado, esto no implicará que los mismos pierdan aquel carácter, conllevando para el usuario beneficiario del servicio la obligación de mantenerlos accesibles.

La pendiente de estas acometidas será como mínimo de 1,50%.

Las acometidas desde las viviendas a la red de fecales y de pluviales tienen que contener un pozo de registro. La red general de fecales deberá transcurrir por el espacio público.

Cuando la altura del colector esté más alta que las infraestructuras de la parcela el propietario de la parcela construirá y mantendrá el bombeo a su costa.

El diámetro de la red de saneamiento debe ser como mínimo de 300 mm y el de las acometidas de 200 mm.

Las aguas pluviales de la calle se recogerán en un caz y en un sumidero cada 25 metros o serán vertidas a la parcela privada propia.

Los pavimentos que se realicen en el interior de las parcelas, dentro del espacio de uso privado, recogerán el agua a sumideros que se conducirán a la red pública de pluviales, en aquellos casos donde exista.

En relación a la señal de televisión queda prohibida la instalación de antenas individuales cuando exista red a la que conectarse.

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

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

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

En las nuevas calles las zonas estáticas serán de hormigón coloreado beige y cortado formando losas de 1 m², con piezas especiales de remate del mismo material en el borde de la calzada formando cunetas, la calzada será de aglomerado asfáltico y en su conjunto seguirán la definición del Plano de Ordenación y del Detalle que acompaña a estas Ordenanzas.

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

El proyecto contemplará los ensayos necesarios para determinar la adecuación de las explanadas para las pavimentaciones, ensayos de compactación de bases y ensayos de aglomerados asfálticos. Se comprobará que la explanada es del tipo E-1, es decir, que los materiales que componen el desmonte y el terraplén son adecuados y que índice CBR sea mayor a 10, de acuerdo al Catálogo del M.O.P.U. sobre firmes urbanos o similares.

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

Las zonas ajardinadas contarán con una planta de arbolado cada 50m² de especies autóctonas.

Los jardines contarán con sistema de riego con reutilización del agua de pluviales, pudiendo adoptar soluciones de depósitos comunes para varios jardines. Se garantizará la resistencia al peso de los vehículos de tapas, pavimentos, etc. Todos los materiales y colores se pactarán con el Ayuntamiento en el Proyecto de Urbanización. Los aparcamientos se harán en batería cuando el fondo del espacio lateral a la calzada sea superior a 5 metros.

Artículo 16. DOCUMENTACIÓN ADICIONAL EN ACTIVIDADES CLASIFICADAS Y ESPECIALES

En los equipamientos sociales y de Servicios al público; en los edificios relacionados con la

transformación de Productos Naturales, su almacenamiento y su distribución, la documentación que acompañe al proyecto contendrá:

- a)** Justificación de la idoneidad del emplazamiento por razones del uso o de la actividad a desarrollar y de las características del suelo en que se pretende ubicar.
- b)** Descripción del régimen de uso, servicio y mantenimiento.
- c)** Justificación de la imposibilidad de producir impactos negativos en el medio físico, paisaje, red de transporte y otras infraestructuras básicas, o en su caso de la forma de corregirlos.
- d)** Justificación de la vinculación directa de todas las edificaciones e instalaciones incluidas en el proyecto como complementarias del uso principal.

Para que las construcciones o instalaciones puedan ser autorizadas deberán resultar satisfactorias para la administración competente las justificaciones y descripciones de los párrafos anteriores.

En las construcciones e instalaciones relacionadas con la ejecución y servicio de las obras el expediente de solicitud de licencia deberá incluir un estudio justificativo de que las obras a realizar no producirán impactos negativos importantes en la red de transporte, en el medio físico y en las redes de infraestructuras básicas.

Cuando las construcciones o instalaciones tengan carácter provisional deberá establecerse en las Memorias de los Proyectos el plazo máximo para el desmantelamiento y las acciones necesarias para la restitución del medio original, debiéndose presupuestar estas acciones.

La Administración Competente para otorgar la licencia podrá asegurar el cumplimiento de lo establecido en el párrafo anterior, mediante la exigencia de las garantías oportunas a través de los cauces reglamentarios.

NORMATIVA PARTICULAR DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Determinaciones estructurantes.

Artículo 17. CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 18. ACTIVIDADES PERMITIDAS, AUTORIZABLES Y PROHIBIDAS.

Artículo 19. NORMATIVA DE USOS PARA CADA TIPO DE SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 20. CONDICIONES DE USO SOBRE LA FORMA EN QUE SON PERMITIDAS O AUTORIZADAS LAS ACTIVIDADES QUE EN EL SUELO NO URBANIZABLE SE DESARROLLEN.

NORMATIVA PARTICULAR DEL SUELO NO URBANIZABLE

Determinaciones estructurantes

Artículo 17. CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

En suelo no urbanizable se distinguen las dos categorías establecidas por el artículo 94 de la LFOTU, como son:

- a) Suelo no urbanizable de protección (SNUPrt).** En esta categoría se incluirán los terrenos del suelo no urbanizable descritos en las letras a), b) y c) del apartado 1 de este artículo. Las actividades y usos autorizables en esta categoría de suelo vienen regulados con carácter general por el artículo 113 de la LFOTU.
- b) Suelo no urbanizable de preservación (SNUPrs).** En esta categoría se incluirán los terrenos del suelo no urbanizable descritos en las letras d) y e) del apartado 1 de este artículo. Las actividades y usos autorizables en esta categoría de suelo vienen reguladas con carácter general por el artículo 114 de la LFOTU.

De conformidad con las directrices establecidas por el POT-3 Área Central al que pertenece Etxauri, así como a las establecidas por la legislación sectorial que resulta de aplicación, y en atención a los criterios municipales, estos suelos vienen regulados por el PGM en las siguientes subcategorías:

Suelos de valor ambiental

Protección

- | | |
|-----------------|-------------------------------------|
| - SNUPrtA: ENP | Espacios Naturales Protegidos |
| - SNUPrtA: ZF | Zonas fluviales |
| - SNUPrtA: CT | Conectividad Territorial |
| - SNUPrtA: LEIG | Lugar de Especial Interés Geológico |

Preservación

- | | |
|------------------|---|
| - SNUPrsA: FAH | Formaciones Arbustivas y Herbáceas |
| - SNUPrsA: FAVAP | Formaciones Arboladas con Valor Ambiental y Protector |

Suelos para su explotación natural

Protección

- | | |
|-----------------|----------------------------|
| - SNUPrtEN: MUP | Montes de Utilidad Pública |
|-----------------|----------------------------|

Preservación

- | | |
|----------------|---------------------|
| - SNUPrsEN: R | Regadíos |
| - SNUPrsEN: C | Cultivos |
| - SNUPrsEN: FP | Forestal Productivo |
| - SNUPrsEN: HO | Huertas de Ocio |

Suelos de valor paisajístico

Protección	
- SNUPrtP: PS	Paisaje Singular
- SNUPrsP: PN	Paisaje Natural

Suelos de valor cultural

Protección	
- SNUPrtCu: VV	Vías Verdes
- SNUPrtCU: VP	Vías Pecuarias
- SNUPrtCu: YC	Yacimientos Arqueológicos Catalogados
Preservación	
- SNUPrsCU: LSO	Lugar Señorío de Otazu

Suelos de Prevención de riesgos

Protección	
- SNUPrtR: ZI	Zonas Inundables

Suelos de Infraestructuras

Protección	
- SNUPrtInf: RV	Red Viaria
- SNUPrtInf: RE	Infraestructura Eléctrica
- SNUPrtInf: HI	Infraestructura Hidráulica
- SNUPrtInf: T	Infraestructura Telefónica
- SNUPrtInf: IG	Infraestructuras Generales

Suelos destinados para actividades especiales

- SNUPrsAE: AT	Aparcamiento Turístico
----------------	------------------------

Suelos de salvaguarda del modelo de desarrollo

- SNUPrsSMD: RAU	Reserva de Ampliación Urbana
------------------	------------------------------

Suelo de valor ambiental

En esta subcategoría se incluyen aquellos terrenos incluidos en enclaves protegidos, los que sirven como soporte de masas forestales, aquellas áreas en las que se considera deseable su reforestación, y las áreas que son ambientalmente representativas de Navarra según la Directiva 92/43/CEE de Hábitats.

- SNUPrA: ENP Son espacios protegidos por la Legislación Sectorial. Se incluyen la ZEPA B-150 y el APFS-14, cuyos límites son coincidentes en el ámbito del término municipal de Etxauri y la Facería 56.

Será de aplicación el Decreto Foral 16/1996 de 15 de enero, por el que se declara el Roqueado de Etxauri como Área de Protección de la fauna silvestre (APFS-14): ANEXO, Punto II Régimen de Protección y Punto III Plan de Gestión y Conservación.

Además se aplicará la siguiente legislación de carácter más general:

Ley 43/2003 de 21 de noviembre, de Montes (Modifica la Ley 4/1989).
Ley Foral 2/1993 de 5 de marzo, de Protección y Gestión de la Fauna Silvestre y sus Hábitats.

Ley Foral 9/1996 de 17 de junio, de Espacios Naturales de Navarra.

Directiva 79/409/CEE del Consejo de 2 de abril de 1979, relativa a la conservación de las aves silvestres (traspuesta por Ley 4/1989 y Ley 43/2003).

Directiva 92/43/CEE del Consejo de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre (traspuesta por Real Decreto 1997/1995).

Ley 4/1989 de 27 de marzo de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre.

Ley 40/1997 de 5 de noviembre, sobre reforma de la ley 4/1989, de 27 de marzo, de conservación de los espacios naturales y de la flora y fauna silvestre (Modifica la Ley 4/1989).

Real Decreto 1997/1995 de 7 de diciembre, por el que se establece medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y la fauna y flora silvestre.

- SNUPrA: ZF La zona fluvial está protegida por Legislación Sectorial. Está configurada por el sistema de cauces y riberas del río Arga y los barrancos que drenan la Sierra de Sarbil.

Se incluye el cauce natural y las orillas según definición del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, modificado por el R.D. 9/2008. Como mínimo se incluye una franja de 5 metros en cada orilla, a contar a partir de la coronación de la misma, y cuando la vegetación arbolada o arbustiva ocupe una anchura superior, la totalidad de la ribera natural existente.

El régimen de protección viene determinado por el Reglamento de Dominio Hidráulico, aprobado por el Decreto Real 9/2008, de 11 de enero. Las actividades dentro de este ámbito están reguladas en parte por la Confederación Hidrográfica del Ebro.

En relación a la vegetación de ribera, mediante la Ley Foral 3/2007, de 21 de febrero, por la que se modifica la Ley Foral 13/1990, de 31 de Diciembre, de Protección y Desarrollo del Patrimonio Forestal de Navarra, se prohíbe el cambio

de uso. En consecuencia queda prohibida cualquier construcción en la zona de servidumbre: una banda de 5 metros a contar desde el límite del cauce de los ríos y arroyos del término municipal. En la zona de policía prevista de un fondo de 100 metros a partir del límite del cauce será necesaria autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro para cualquier actividad constructiva que se desee realizar; esa misma autorización será necesaria para introducir plantaciones en la banda de servidumbre.

- SNUPrtA: CT El objetivo de esta sub-subcategoría es conservar la conectividad entre diferentes suelos por sus valores ambientales. En general se prohibirán aquellas actividades que supongan una barrera infranqueable para la fauna salvaje, ganadería y flora y serán autorizables aquellas actuaciones o infraestructuras que no supongan una pérdida de conexión territorial.

Esta sub-subcategoría comprende las laderas de la Sierra de Sarbil, con un mosaico de frondosas autóctonas, praderas, pastizales, matorrales, bojales y espinares, siendo de aplicación, además, el régimen de protección aplicable para cada una de ellas.

- SNUPrtA: LEIG Se han señalado tres lugares de especial interés geológico, formados por las tobas calcáreas de Etxauri, recogidos en el POT-3 como LEIG-33. Se considera también lugar de especial interés geológico el manantial Pozo Grande, localizado junto al casco urbano de Etxauri.

El objeto de la regulación de estos LEIG es mantenerlos en su situación actual, por lo que estarán prohibidas dentro de su ámbito todas las actividades constructivas, así como cualquier actividad no constructiva que suponga una alteración de los terrenos.

- SNUPrsA: FAH Se incluye en esta sub-subcategoría las praderas de las zonas altas de la Sierra de Sarbil, así como los pastizales, matorrales, bojales y espinares. Son suelos con diversos usos: ganadería extensiva, valor natural, conectividad territorial, caza, actividades de ocio tipo senderismo, etc.

La regulación de estos terrenos irá encaminada a favorecer su evolución natural, controlando riesgos de erosión o incendios. Quedan permitidos los usos constructivos y no constructivos compatibles con la ganadería extensiva y actividades de ocio que no conlleven construcciones fuera de las existentes.

- SNUPrsA: FAVAP Se incluyen en esta subcategorías los bosques autóctonos de robledales, quejigares y carrascales, con una función ecológica importante.

Dada la escasez de estas masas forestales en el municipio de Etxauri, solo se permitirán en estos bosques aquellas actividades que garanticen su conservación y mejora.

Suelo de Valor para su explotación natural.

Se incluyen en esta subcategoría los suelos que por sus características naturales son adecuados para su explotación agropecuaria. En estos suelos se aplicará el régimen mínimo establecido

en el Artículo 114 de la LFOTU.

Bajo esta subcategoría de suelo quedan protegidas todas las zonas arboladas, matorrales y setos incluidos dentro de su delimitación de conformidad con la documentación gráfica.

- SNUPrEN: MUP Los montes de utilidad pública se encuentran afectados por legislación sectorial. Se incluye el MUP nº 450 (en las facerías 55 y 56) y MUP nº 550 (en la facería 56 y el TM de Etxauri), recogidos en el "Catálogo de Montes de Utilidad Pública de Navarra" (Orden Foral 926/1996 de 6 de septiembre).

Debido a que el ámbito de los suelos incluidos en los MUP no quedan próximos a los ámbitos urbanos, no se requiere un análisis de definición de los mismos a menor escala.

El régimen de protección estará regulado por la siguiente legislación:

Ley Foral 13/1990, de 31 de diciembre, de protección y desarrollo del Patrimonio Forestal de Navarra

Decreto Foral 59/1992 de 17 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de montes en desarrollo de la Ley 13/1990

Orden Foral 926/1996 de 6 de septiembre, por la que se aprueba el primer inventario de Espacios Naturales, Hábitats y Montes de Utilidad Pública de Navarra.

Decreto Foral 322/1997 de 3 de noviembre, por el que se crea el catálogo de montes protectores de Navarra.

Ley Foral 3/2007 por la que se modifica la Ley Foral 13/1990, de 31 de diciembre, de protección y desarrollo del Patrimonio Forestal de Navarra

- SNUPrEN: R Son terrenos de de regadío tradicional, herbáceos y leñosos, de elevada calidad agrícola, que forman parte de la vega del río Arga. Los valores a proteger son su productividad agrícola y las infraestructuras de los regadíos.

El régimen de usos y actividades constructivas que resulta de aplicación a esta sub-subcategoría de suelo, tiene en cuenta la necesaria puesta en valor de los espacios circundantes con valores naturales y culturales, con el objeto de diversificar el medio, preservar los paisajes y aumentar los recursos, sin que otros valores sufran merma.

En estos suelos serán posibles construcciones e instalaciones para la explotación agrícola y la implantación de negocios de hípica, junto con las construcciones ligadas a dichos usos.

Su regulación viene fundamentada sobre las directrices establecidas por el Plan Foral de Regadíos y las variaciones introducidas por el Decreto Foral 212/2011, de 7 de octubre.

- SNUPrEN: C Son terrenos de cultivos de secano, herbáceos y leñosos, en las inmediaciones del casco urbano de Etxauri.

El régimen de usos y actividades tenderá a favorecer la productividad agrícola, además de tener en cuenta la puesta en valor de los espacios circundantes con valores naturales y culturales. En estos suelos serán posibles construcciones e instalaciones para la explotación agrícola y ganadera y para la implantación de actividades de ocio.

- SNUPrsEN: FP Constituidos por pequeñas masas boscosas de repoblación (pino carrasco y pino laricio), que cumplen una función forestal productiva y ambiental.

Estos suelos serán protegidos de procesos de erosión y de riesgos de incendios.

- SNUPrsEN: HO Formado por terrenos que componen fincas de reducido tamaño y variedad de actividades, en zonas en las que ya se pueden encontrar edificaciones e instalaciones cuyo destino no se limita al apoyo a la actividad de explotación natural del terreno. Se han delimitado en varias zonas que cumplen estas características, computándose una superficie total de 99.338,50 m², que se estiman suficientes de conformidad con la demanda detectada en el municipio para este tipo de actividades y usos.

Suelo de valor paisajístico

El suelo regulado bajo esta subcategoría se ha agrupado en atención a consideraciones de valor estratégico del paisaje en la ordenación del territorio de Etxauri. Se trata de terrenos con cualidades visuales y espaciales destacables con valor singular innegable, frágiles y de importancia indudable en el contexto municipal.

Se han identificado aquellos enclaves para incorporarlos como un recurso para la actividad económica, vinculados a valores culturales, ecológicos y ambientales. De conformidad con criterios extensivos, se busca la protección de la diversidad y riqueza paisajística del medio rural que otorga a Etxauri una identidad propia.

- SNUPrP: PN Se incluyen en la sub-subcategorías de Paisajes Naturales los Cortados de Etxauri, ya que constituyen ámbitos de elevada naturalidad en los que la influencia antrópica pasa desapercibida. Se trata de terrenos que destacan por encontrarse en estructuras topográficas escarpadas, de amplia panorámica y fragilidad visual elevada. Forman una barrera entre las cotas elevadas de la Sierra de Sarbil y las llanuras del fondo del valle, constituyendo un elemento de gran singularidad escénica.

La regulación de estos cortados irá encaminada a preservarlos en sus condiciones originales, garantizando una afección nula a los mismos, así como a la vegetación y fauna que albergan.

- SNUPrP: PS Se incluye como Paisaje Singular las "Peñas de Etxauri", localizadas en la Facería 56 y reflejada su delimitación en la documentación gráfica. Constituye un paraje de excepcional valor identitario por sus méritos escénicos, además de ser un referente visual reconocido en Navarra y fuera de este territorio. Además de ser un lugar de elevado interés ambiental, supone un recurso económico relacionado con la actividad de la escalada, que es necesario regular con el objeto de compatibilizar ambos intereses.

Suelo de valor cultural

Se incluye en esta subcategoría, el suelo que rodea los restos arqueológicos que existen en el municipio de Etxauri, la vía verde del paseo fluvial del río Arga y las vías pecuarias.

La regulación cultural se sitúa en el doble marco legal establecido por la LFOTU (art. 35.1g) y la Ley Foral 14/2005, del Patrimonio Cultural de Navarra, así como en las determinaciones establecidas por el POT-3 Área Central al que pertenece Etxauri.

Por medio del presente PGM se desarrollan y potencian las rutas o itinerarios de interés regional y municipal, como instrumentos de interpretación y divulgación del medio natural y los elementos singulares del mismo.

La regulación que hace el presente PGM de los suelos de valor cultural obedece a un esfuerzo por propugnar una gestión inteligente de los recursos culturales, con objeto de potenciar su valor como recurso dinamizador social y turístico compatible con su protección.

En estas áreas queda prohibida cualquier actividad constructiva salvo las instalaciones e infraestructuras ligadas a la investigación, conservación, ocio y educación de este patrimonio y su entorno natural, que deberán ser autorizadas por la autoridad foral competente en la protección del patrimonio histórico y cultural. Las actividades no constructivas podrán permitirse o autorizarse, según establece con carácter general en la LFOTU para el suelo no urbanizable de preservación, en la medida en que no dañen el valor que posee el entorno de estos lugares.

En todo caso, cualquier actividad constructiva o no constructiva que suponga movimiento de tierras, exige su autorización por parte de la autoridad foral competente en la protección del patrimonio histórico y cultural. Bien entendido que esas autorizaciones son previas a la licencia municipal y, en su caso, a la autorización del Departamento del Gobierno de Navarra competente, de conformidad con la LFOTU.

- SNUPrtCu: VV La vía verde del parque del Arga está protegida por Legislación Sectorial. Entre los valores a proteger en esta vía, que discurre por el sur del municipio paralela a la orilla derecha del Arga, destaca la conectividad peatonal y ciclista.

Será de aplicación la Normativa recogida en el Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal de la Ampliación del Parque Fluvial de la Comarca de Pamplona (aprobación definitiva en virtud de Acuerdo del Gobierno de Navarra, 29 de marzo de 2010).

- SNUPrtCu: VP Las vías pecuarias están protegidas por Legislación Sectorial. Por el municipio de Etxauri discurren la Pasada P-22 y la Traviesa T-8.

Será de aplicación el régimen de protección recogido en la Ley Foral 19/1997, de 15 de diciembre, de vías pecuarias de Navarra.

- SNUPrtCu: YC Los bienes arquitectónicos y arqueológicos de valor histórico están protegidos por la legislación sectorial: Ley 16/1985 de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, en especial el Título IX, y la Ley Foral 14/2005, de 22 de noviembre, del Patrimonio Cultural de Navarra.

De acuerdo al informe técnico emitido por la Institución Príncipe de Viana, se han considerado un total de 23 elementos singulares cuya preservación resulta necesaria por su valor arqueológico. Los vacimientos localizados en este

municipio son los siguientes (reflejados en documentación gráfica de suelo no urbanizable):

Yacimiento	Denominación	Grado	Clasificación cultural	Parcela-polígono
09-31-085-0001	Zaldualdea	3	eneolítico-bronce	394-A/2
09-31-085-0002	Abrigo Peña del Cantero I	2	eneolítico-bronce	1/1
09-31-085-0003	Abrigo Peña del Cantero II	2	eneolítico-bronce	1/1
09-31-085-0004	Abrigo Peña del Cantero	2	indeterminado	1/1
09-31-085-0005	San Quiriaco	2	hierro-romano	1/1
09-31-085-0006	Alto de Peña Roya	2	indeterminado	1/1
09-31-085-0007	Peña Roya	2	indeterminado	1/1
09-31-085-0008	Cueva del Moro	2	eneolítico	366-A/1
09-31-085-0009	Santo Tomás	2	hierro-medieval	5-S/4
09-31-085-0010	Alto o Castro de Legin	2	hierro	367/2 444/2 445/2
09-31-085-0011	Cueva de Legin I	2	indeterminado	369/2
09-31-085-0012	Cueva de Legin II	2	indeterminado	366/2
09-31-085-0013	Cueva de Legin III	2	indeterminado	366/2
09-31-085-0014	Legintxiki	2	paleolítico superior eneolítico bronce	109/1
09-31-085-0015	Leginpea	2	paleolítico superior	355/2 371-A/2
09-31-085-0016	Viñas de la Peña	3	eneolítico	222/1 223-A/1 223-B/1
09-31-085-0017	La Playa	3	neolítico eneolítico romano	4/2
09-31-085-0018	Majada Sarbil Ekialde	1	eneolítico bronce	5-BI/4
09-31-085-0019	Camino del Soto-Necrópolis	2	eneolítico bronce romano medieval	111/2 113/2
09-31-085-0020	Arpide	1	eneolítico bronce	5-BD/4
09-31-085-0021	Majada Sarbil Ekialde	1	eneolítico bronce	5-BI/4
09-31-085-0022	Majada Sarbil Hego	1	eneolítico bronce	5-A/4
09-31-085-0023	Borda del mesón	1	eneolítico bronce	5-BD/4

Se diferencian tres grados de protección en función de su valor y características.

Bienes de Interés Cultural (BIC, Grado 1)

Para los yacimientos declarados y sus entornos, el Ayuntamiento de Lónguida tramitará un Plan Especial de protección del área afecta. Hasta la aprobación de dicho Plan, el otorgamiento de licencias precisará resolución favorable de la Dirección General de Cultura-Institución Príncipe de Viana, de acuerdo a lo

establecido en el artículo 35 de la Ley Foral 14/2005, del Patrimonio Cultural de Navarra.

Los bienes integrantes de esta categoría son inseparables de su entorno, por lo que no se autorizará el desmontado o desplazamiento de los mismos, salvo por causa de fuerza mayor o interés social.

Como únicos usos autorizables en el área del BIC se permitirán aquellos que estén ligados a la investigación, conservación, el ocio y la educación de este patrimonio y su entorno natural, siendo aplicable en estos casos la normativa foral del Decreto 218/1986, de 3 de octubre por el que se regula la concesión de licencias para la realización de estudios, puesta en valor, excavaciones y prospecciones arqueológicas en la Comunidad Foral de Navarra, o en su caso, el Reglamento que se apruebe para regular la Ley Foral 14/2005.

Se considera un área de protección mínima de 100 m medidos a partir del perímetro exterior del BIC. En este entorno de protección no se autorizarán actividades incompatibles con la conservación del bien o que supongan un impacto visual negativo. En el BIC y el área de protección no se autorizará ningún tipo de actividad constructiva, ni actividades no constructivas que impliquen movimientos de tierras, tales como:

- Canteras.
- Vertederos y escombreras.
- Explanaciones, nivelaciones y abancalamientos.
- Viales, canalizaciones y conducciones.
- Tendidos aéreos y subterráneos de redes eléctricas o de telecomunicaciones.
- Instalación de antenas de telefonía móvil u otras.
- Instalación de aerogeneradores.
- Repoblaciones forestales
- Sistemas de riego por aspersión

Bienes Inventariados (Grado 2)

Su espacio de protección deberá comprender no solo la delimitación del propio yacimiento sino también la de su entorno inmediato. Se considera un área de protección mínima de 50 m medidos a partir del perímetro exterior del yacimiento. En el yacimiento y el área de protección no se autorizará ningún tipo de actividad constructiva, ni actividades no constructivas que impliquen movimientos de tierras, tales como:

- Canteras
- Vertederos y escombreras
- Explanaciones, nivelaciones y abancalamientos
- Viales, canalizaciones y conducciones
- Tendidos aéreos y subterráneos de redes eléctricas o de telecomunicaciones
- Repoblaciones forestales
- Sistemas de riego por aspersión

Los bienes integrantes de esta categoría son inseparables de su entorno, por lo que no se autorizará el desmontado o desplazamiento de los mismos, salvo por causa de fuerza mayor o interés social.

Bienes de Relevancia Local (Grado 3)

Se podrá autorizar cualquier uso, previa redacción de un estudio de alternativas

que será informado por el órgano cultural competente de Navarra (Sección de Arqueología de la Dirección General de Cultura-Institución Príncipe de Viana). Para la redacción de dicho estudio se deberá efectuar una intervención arqueológica que determine:

Delimitación y evaluación precisa del estado de conservación del yacimiento, estratigrafía, secuencia cultural y de los posibles impactos patrimoniales que se pueden derivar de la realización del proyecto.

Dictamen sobre las medidas preventivas y/o correctivas más adecuadas para la salvaguarda de los restos o de medidas compensatorias en caso de afección a los mismos, en función de las obras que se vayan a realizar.

La realización de estos trabajos se someterá a las disposiciones vigentes sobre concesión de autorización para prospecciones y excavaciones arqueológicas, siendo competencia de la Sección de Arqueología los trabajos de control e inspección. El informe que al respecto de este estudio emita esta Sección, será vinculante para la concesión administrativa de la licencia para estos casos.

- SNUPrsCU: LSO En el Lugar de Otazu se encuentra el denominado Señorío de Otazu compuesto por un palacio, una iglesia e instalaciones destinadas a la producción de vino. Se trata de terrenos comprendidos en la subparcela K de la parcela 5 del polígono 3 del Catastro Municipal de Etxauri. Las edificaciones e instalaciones que componen esta sub-subcategoría están estrechamente relacionadas con los terrenos de cultivo adyacentes pues en ellos se da continuidad al proceso de elaboración por producción de vino. La preservación de estas edificaciones resulta relevante por su marcado interés cultural y turístico, así como paisajístico.

Suelo de protección por riesgos naturales. Suelo de prevención de riesgos

Los riesgos o catástrofes naturales en Etxauri guardan relación con los riesgos de inundación. Por el término municipal de Etxauri discurre el río Arga, de afluencia considerable, por lo que se requiere de una protección especial de los terrenos inundables por grandes avenidas, definidas mediante modelos hidráulicos.

- SNUPrtR: ZI El Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, modificado entre otros por el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, distingue dentro de la "Zona Inundable" constituida por el cauce de los ríos y arroyos y sus llanuras de inundación, la zona de dominio público hidráulico, la zona de flujo preferente (definida a partir de la avenida de periodo de retorno de 100 años) y la zona inundable por episodios extraordinarios (fijada por la avenida de 500 años).

La protección del dominio público hidráulico y de la zona de flujo preferente depende del Organismo de cuenca, a cuyos efectos debe autorizar previamente cualquier actividad en dicha zona. En estas zonas o vías de flujo preferente sólo podrán ser autorizadas por el organismo de cuenca aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha vía.

Para la banda comprendida entre las avenidas de 100 años y 500 años, definida a partir de modelos hidráulicos en las márgenes del Arga y que se corresponde con la zona inundable por episodios extraordinarios, el Gobierno podrá establecer las limitaciones que se estimen necesarias para garantizar la

seguridad de las personas y de los bienes. Se aplicará el régimen de Zonas Inundables del Anejo PN-4 del POT-3.

A pesar de que la zona urbana-urbanizable queda fuera de la zona inundable, hay que destacar cuatro zonas en las que concurre una cierta actividad y se sitúan en el límite o dentro de las zonas de riesgo de inundación:

- 1- En la zona de la harinera, donde el área inundable incluye los antiguos edificios, ya abandonados.
- 2- En las piscinas, donde la franja inundable para los PR 500 y PR100 años, alcanza parte del vaso de la piscina y la zona ajardinada.
- 3- En el Señorío de Otazu, donde la zona inundable llega hasta el mismo borde de la mayor parte de los edificios, incluyendo uno de ellos.
- 4- En el centro de protección animal, situado en las inmediaciones del río Arga y que se sitúa dentro de la zona inundable para períodos de retorno inferiores a 100 años.

Ténganse grafiadas estas cuatro zonas en el documento de Estudio de Incidencia Ambiental (pág. 32).

Suelos de Infraestructuras

Vienen definidos por las líneas de infraestructuras correspondientes de conformidad con las instalaciones actualmente existentes.

- SNUPrtInf: RV	Red Viaria
- SNUPrtInf: RE	Infraestructura Eléctrica
- SNUPrtInf: HI	Infraestructura Hidráulica
- SNUPrtInf: T	Infraestructura Telefónica
- SNUPrtInf: IG	Infraestructuras Generales

Suelo destinado para actividades especiales

Resaltada la importancia de Etxauri por el POT-3, la potenciación de este valor exige regular aquellos ámbitos que lo definen como núcleo vertebrador. El dinamismo económico resulta primordial para afianzar esa posición, por lo que parte de los esfuerzos que deben realizarse pasan por regular las actividades relativas a la escalada y senderismo en torno a la Peña de Etxauri.

En este sentido, el PGM trata de regular el régimen de accesos y aparcamientos de todos aquellos vehículos y personas que como visitantes acuden al núcleo de Etxauri y que desde allí inician visitas turísticas, deportivas, de ocio o lúdicas.

Esta actividad se produce generalmente de manera concentrada en fines de semana y festivos, principalmente en primavera y verano. Ello supone un incremento excesivo de presencia de vehículos, en muchas ocasiones de gran tamaño como son caravanas o furgonetas, lo que dificulta enormemente la movilidad dentro del núcleo urbano y deteriora en gran medida su aspecto rural.

Por otra parte, este PGM obliga a que las viviendas alberguen al menos un aparcamiento en parcela privada para evitar que los coches se encuentren en la calle. No regular el régimen de visitas turísticas en lo que al aparcamiento de vehículos concierne, contravendría esta regulación.

- SNUPrsAE: AT: Se ha definido en la parcela catastral 190 del polígono 2 del Catastro Municipal por tratarse de terrenos de suelo no urbanizable próximos al núcleo urbano y que actualmente se encuentran en desuso.

A ella se accede desde la confluencia de las calles Argonga y José Larrosa.

Se regularizará el emplazamiento mediante adecuada preparación del terreno y regulación de accesos.

La ejecución de este equipamiento se realizará en base a oportuno proyecto de obras que, respecto de la modificación y alteración de topografía natural del terreno, deberá incorporar un Estudio de Integración Paisajística. Este Estudio valorará la influencia visual y paisajística de la actividad de aparcamiento, y determinará las medidas oportunas que habrán de adoptarse para su integración paisajística.

El uso del mismo deberá regularse mediante Ordenanza municipal debiendo tener siempre presente el régimen de usos de los terrenos adyacentes, de tal modo que no se interfiera en ellos o las actividades que alberguen.

El uso se limita de forma exclusiva al estacionamiento temporal de vehículos a motor de grandes dimensiones como furgonetas, caravanas o turismos con remolque. Quedan prohibidas las acampadas o actividades de cualquier tipo que no sea estacionar con carácter temporal.

Suelos de salvaguarda del modelo de desarrollo

La reserva de ampliación urbana se ha definido en dos zonas diferenciadas al norte del núcleo urbano, ubicadas, una de ellas, en la parcela 31 del polígono 1, y otra, en las parcelas 87, 183, 184, 59, 58, 487, 182, 185 y 61 del polígono 1.

De este modo se da continuidad a la red de viaria de avenidas dirección norte-sur y se posibilita una ampliación del municipio cumplimentado la malla urbana que por su vertiente norte se encuentra inacabada mediante viales ciegos.

Esta reserva de suelo permite cerrar el municipio al norte junto a terrenos de suelo no urbanizable protegido, mediante una red viaria (a modo de variante urbana) que de cobertura complementaria a la carga de movilidad rodada que soporta la carretera NA-700.

Artículo 18. ACTIVIDADES PERMITIDAS, AUTORIZABLES Y PROHIBIDAS

A los efectos de lo previsto en la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, las actividades y usos en suelo no urbanizable podrán ser permitidos, autorizables y prohibidos.

Serán consideradas **actividades permitidas** aquellas actividades y usos que por su propia naturaleza sean compatibles con los objetivos de protección y preservación del suelo no urbanizable, y garanticen que no alterarán los valores o causas que han motivado la protección o preservación de dicho suelo.

Las actividades y usos permitidos no precisarán la autorización de actividad autorizable en suelo no urbanizable, sin perjuicio de que deban ser objeto de licencia o autorización por otros

órganos o Administraciones.

Serán consideradas **actividades autorizables** aquellas actividades y usos que por su propia naturaleza, en determinadas condiciones, puedan ser compatibles con los objetivos de protección y preservación del suelo no urbanizable, y garanticen que no alterarán los valores o causas que han motivado la protección o preservación de dicho suelo.

Estas actividades y usos precisarán autorización conforme a lo dispuesto en el artículo 117 de la Ley Foral, sin perjuicio de que también deban ser objeto de licencia o autorización por otros órganos o Administraciones.

Serán consideradas **actividades prohibidas**, además de las señaladas en el artículo siguiente, aquellas actividades y usos que por su propia naturaleza sean incompatibles con los objetivos de protección y preservación de cada categoría de suelo no urbanizable.

Artículo 19. NORMATIVA DE USOS PARA CADA TIPO DE SUELO NO URBANIZABLE

Además de ser de aplicación lo previsto en los artículos 112, 113 y 114 de la LFOTU los usos en el suelo no urbanizable se regularán por la siguiente normativa:

SUELO DE PROTECCIÓN															
	valor ambiental				explotación natural		valor paisajístico		valor cultural			riesgos naturales		Infraestructuras	
	zona fluvial	conectividad territorial	lugar de especial interés geológico	espacios naturales protegidos	montes de utilidad pública	paisaje natural (*)	paisaje singular (*)	vías pecuarias	vías verdes	yacimientos (*)			zona inundable (10)	red viaria I. Eléctrica I. Hidráulica I. Telefónica I. Generales	
										grado 1	grado 2	grado 3			
ACTIVIDADES FORESTALES															
entresacas y desbroces	1	AU	AU	X	AU	AU	AU	AU					AU	AU	AU
información de actividades de frondosas autóctonas	2	AU	AU	AU	AU	AU	AU	AU					AU	AU	AU
información con coníferas o cultivos madereros		X	X	X	X	X	X	X	AU (7)	AU (8)	X	X			
plantación de arbores autóctonos		AU	AU	AU	AU	AU	AU	AU					AU	AU	AU
zona de material no arbolado		AU	AU	AU	AU	AU	AU	AU					AU	AU	AU
ACTIVIDADES AGRÍCOLAS - GANADERAS															
quema de vegetación		X	X	X	X	X	X	X			X	X	AU	AU	AU
curación de berenjenas		X	X	X	X	X	X	X			X	X	AU	AU	AU
curación de verduras agrícolas		AU	PE	X	X	X	X	AU			AU	AU	AU	AU	AU
siembra de linde	3	AU	AU	AU	AU	AU	X	X			AU	AU	AU	AU	AU
explotación de ganado extensivo		X	AU	AU	AU	AU	AU	AU			AU	AU	AU	X	AU
explotación de ganado intensivo		X	X	X	X	X	X	X			X	X	X	X	AU
EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES															
instalaciones deportivas	4	X	X	X	X	X	X	X					AU	X	AU
campes		X	X	X	X	X	X	X					AU	X	X
aparcamiento de vehículos	5	X	X	X	X	X	X	X			X	X		X	X
parques rurales	6	X	X	X	X	X	X	X			X	X		X	X
equipamientos fluviales		X	AU	X	AU	AU	X	X					AU	X	AU
construcciones relacionadas con el medio fluvial		X	X	X	X	X	X	X			X	X		AU	AU
puntos informativos y centros de interpretación		X	AU	AU	AU	AU	AU	AU			AU	AU		AU	AU
interiores	7	X	X	X	X	X	X	X			AU	AU		X	AU
centros de equitación	8	X	X	X	X	X	X	X			X	X		X	AU
utilidades		X	X	X	X	X	X	X			X	X		X	AU
ACTIVIDADES INDUSTRIALES															
minas, canteras y graveros		X	X	X	X	X	X	X					AU	X	AU
gasolinas		X	X	X	X	X	X	X					AU	X	X
depósitos mercancias	21	X	X	X	X	X	X	X			X	X		AU	X
INFRAESTRUCTURAS Y MOVIMIENTOS DE TIERRAS															
edificaciones y movimientos de tierras	9	X	AU	X	X	X	X	X			X	X	AU	AU	AU
acceso de materiales	10	X	X	X	X	X	X	X			X	X	X	AU	AU
gasas y caminos		AU	X	X	X	AU	X	AU			AU	X	X	AU	AU
líneas públicas		AU	AU	AU	X	AU	X	AU			X	X	X	AU	AU
estudios, puestas en valor, escalaciones y prospecciones	11	AU	AU	AU	AU	AU	X	X			AU	AU	AU	AU	AU
infraestructuras energéticas	12	AU	AU	X	X	X	X	X			AU	AU	X	X	AU
infraestructuras de telefonía		AU	AU	X	X	AU	X	X			AU	AU	X	X	AU
conducciones		AU	X	X	X	AU	X	X			X	X	X	X	AU
venederos y escombreras	13	X	X	X	X	X	X	X			X	X	AU	X	X
dragados		AU												AU	AU
construcciones de defensa de avenidas		AU									X	X	AU	AU	AU
centrales hidroeléctricas		AU									X	X	X	X	AU
obstrucción de cauces		X												X	X
ACTIVIDADES RECREATIVAS															
caza		AU	X	AU	AU	AU	AU	AU			AU	AU	AU	AU	AU
campesada libre	14	X	X	X	X	X	X	X			X	X	X	X	X
deportes motorizados	15	X	X	X	X	X	X	X			X	X	X	AU	AU
equitación		AU	AU	AU	AU	AU	X	X			AU	AU	AU	AU	AU
esclatada											X	X	AU		
ACTIVIDADES CONSTRUCTIVAS															
edificios industriales														AU	X
instalaciones, bares y centros de ocio	16													AU	X
casas rurales y análogos	17													AU	X
refugios de horticultura de ocio y eros.	18													AU	X
horras	20		AU		X	AU	X	X						AU	X
almacenes agrícolas	21													AU	X
casetas para aporcos	22													AU	X
viveros e viveros	20													AU	X
explotaciones ganaderas														AU	X
iniciativas		AU												AU	X
construcciones apícolas		AU			X	AU	AU	AU						X	AU
hormas idólicas														AU	X
construcción y restauración de construcciones relacionadas con el medio fluvial		X (1)	X (2)		X (4)	X (5)	X (6)							AU	AU
pendo															
permiso autorizable															
PE															
AU															

SUELO DE PRESERVACIÓN										
valor ambiental			explotación natural				valor cultural	actividades especiales	salvaguarda del modelo de desarrollo	
formaciones arbustivas y herbáceas			formaciones arboladas con valor ambiental y protector	cultivos	regadíos	forestal productivo	huertas de ocio	lugar señorio de otazu	aparcamiento turístico	reserva de ampliación urbana
ACTIVIDADES FORESTALES										
entresacas y desbroces	1	AU	AU	X	X	AU	X	AU	X	AU
reforestación de arbolado de frondosas autóctonas	2	AU	AU	AU	AU	AU	AU	AU	X	AU
reforestación con coníferas o cultivos madereros		X	X	AU	AU	AU	AU	AU	X	AU
plantación de árboles autóctonos		AU	AU	AU	AU	AU	AU	AU	X	AU
corta de matorral no arbolado		AU	AU	X	X	AU	AU	AU	X	AU
ACTIVIDADES AGRÍCOLAS-GANADERAS										
quema de vegetación		X	X	AU	AU	X	AU	AU	AU	AU
roturación de terrenos		X	X	PE	PE	X	AU	AU	X	AU
circulación de vehículos agrícolas		AU	AU	PE	PE	AU	X	AU	X	AU
cierre de fincas	3	AU	AU	AU	AU	AU	AU	AU	AU	AU
explotación de ganado extensivo		AU	AU	X	AU	X	X	X	X	X
explotación de ganado intensivo				AU	AU	X	X	X	X	X
EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES										
dotaciones deportivas	4	X	X	AU	X	X	X	X	X	X
camping		X	X	AU	X	X	X	X	X	X
aparcamiento de vehículos	5	X	X	AU	X	X	AU	AU	PE	X
parques rurales	6	X	AU	AU	X	AU	AU	AU	X	X
equipamientos fluviales										
construcciones relacionadas con el medio fluvial										
puntos informativos y centros de interpretación		X	AU	AU	AU		X	AU	AU	X
perreras	7	X	AU	AU	X	X	X	X	X	X
centros de equitación	8	X	AU	X	X	X	AU	AU	X	X
publicidad		X	AU	AU	X	X	X	X	AU	X
ACTIVIDADES INDUSTRIALES										
minas, canteras y graveros		X	AU	AU	AU	X	X	X	X	X
gasolineras		X	X	AU	X	X	X	X	X	X
depósito mercancías		X	X	AU	X	X	X	X	X	X
INFRAESTRUCTURAS Y MOVIMIENTOS DE TIERRAS										
roturaciones y movimientos de tierras	9	X	AU	AU	AU	AU	AU	AU	X	AU
acopio de materiales	10	X	AU	AU	AU	X	X	X	X	AU
pistas y caminos		AU	AU	AU	AU	AU	AU	AU	PE	AU
obras públicas		AU	AU	AU	AU	AU	AU	AU	AU	AU
estudios, puestas en valor, excavaciones y prospecciones	11	AU	AU	AU	AU	AU	AU	AU	AU	AU
infraestructuras energéticas	12	AU	AU	AU	AU	AU	AU	AU	AU	AU
infraestructuras de telefonía		X	AU	X	AU	AU	AU	AU	AU	AU
gasoductos		AU	AU	AU	AU	AU	AU	AU	AU	AU
vertederos y escombreras	13	X	AU	AU	X	X	X	X	X	X
dragados										
construcciones de defensa de avenidas										
centrales hidroeléctricas										
cubrición de cauces										
ACTIVIDADES RECREATIVAS										
caza		AU	AU	AU	AU	AU	X	AU	X	X
acampada libre	14	X	X	X	X	X	X	X	X	X
deportes motorizados	15	X	AU	AU	X	AU	X	AU	X	X
equitación		X	AU	AU	AU	AU	AU	AU	X	AU
escalada		AU	AU							
ACTIVIDADES CONSTRUCTIVAS										
edificios industriales				AU	X		X	X	X	X
restaurantes, bares y centros de ocio	16			AU	X		AU	AU	X	X
casas rurales y análogos	17			AU	X		AU	AU	X	X
refugios de horticultura de ocio y otros	18			X	AU		X	X	X	AU
bordas	19			AU	AU		AU	AU	X	AU
almacenes agrícolas	20			AU	AU		AU	AU	X	AU
casetas para aperos	21			AU	AU		AU	AU	X	AU
viveros e invernaderos	22			AU	AU		AU	AU	X	AU
explotaciones ganaderas				AU	AU		X	X	X	AU
piscifactorías										
construcciones apícolas				AU	X		AU	AU	X	AU
nuevos refugios				AU	AU		AU	AU	X	AU
restauración de edificios relacionados con el medio fluvial										
resto										
permiso autorizale groblido		PE								
		AU								
		X								

 permitido
 autorizable
 prohibido

 PE
 AU
 X

 (1) FAH y FAVAP: se prohíben todas las construcciones a excepción de la rehabilitación de las existentes.
 (2) FP: se prohíben todas las construcciones a excepción de la rehabilitación de las existentes.

Artículo 20. CONDICIONES DE USO SOBRE LA FORMA EN QUE SON PERMITIDAS O AUTORIZADAS LAS ACTIVIDADES QUE EN EL SUELO NO URBANIZABLE SE DESARROLLEN

[1] Entresacas y desbroces. Se procurará, donde el aprovechamiento maderero sea propio, permitido o autorizable.

Será autorizable la mata rasa para arbolado de turno corto, considerando el turno corto aquellos árboles cuya edad sea inferior a 20 años.

Para el arbolado con una edad mayor de 20 años, se deberá mantener al menos el 30% del arbolado.

En el suelo forestal la corta a hecho será autorizable en el caso de los pinares. No se autorizarán las obras, instalaciones, movimientos de tierra o modificaciones de la parcela que impliquen impacto paisajístico o ecológico. La construcción procurará respetar al máximo el arbolado preexistente, debiendo incorporar en el Proyecto correspondiente las medidas de preservación adecuada a tal fin, y quedando prohibida la corta a hecho.

[2] Reforestación de arbolado de frondosas autóctonas. En las nuevas reforestaciones se realizará un plan de medidas contra incendios.

[3] Cierre de fincas. Cuando se trate del cierre de pequeñas fincas no será necesario medidas correctoras para el impacto ambiental.

En Suelo No Urbanizable los cierres de fincas respetarán las zonas de servidumbre de carreteras, caminos públicos y otras servidumbres. Para estos últimos, la LFOTU establece una zona de servidumbre de 3 metros medidos desde el borde exterior de dichos caminos, en la que no podrán realizar cierres de obra.

Los cierres nunca podrán ser opacos, pudiendo estar compuestos de alambre (nunca de espino), o, en casos justificados, podrán ser de malla de cuadrícula 20 x 20 cm soportados por perfiles metálicos o estacas de madera. También se podrán plantar setos, acordes con las especies establecidas por el departamento de medio Ambiente, pero en ningún caso especies invasoras ni transgénicas.

Los casos justificados serían aquellas parcelas que contengan una vivienda o sean de alta productividad o por cuestiones de seguridad.

La altura máxima de cierre para todos estos casos es de 1,50 metros.

Como excepción se admitirá un cierre de 2 metros de altura cuando se trate de actividades que así lo necesiten para su correcto desarrollo.

También se permiten vallados de madera, con una altura máxima de 1,20 metros en éste caso. En ningún caso podrán ser de carácter opaco.

Para el asentamiento del señorío de Otazu se aplicarán los mismos cierres que para el Casco Antiguo (A.O.-1).

En terrenos con subsubcategoría de Zona Fluvial se prohíben los cierres de finca constructivos.

Su autorización se sujeta a las determinaciones establecidas en el PN3 del Anexo del POT3.

En terrenos de subsubcategoría de Conectividad Territorial deberán ajustarse de modo que no supongan una barrera para la conexión de los espacios.

[4] Dotaciones deportivas. Este tipo de actividades deportivas privadas se podrá autorizar siempre que cumplan las siguientes premisas:

1.- Siempre que la actividad que se proponga tenga, a criterio del Ayuntamiento, un interés económico o social general.

Para la solicitud de su autorización se presentará la siguiente documentación:

2.- Se desarrollará un Plan Especial que recoja los usos permitidos y la ordenación pormenorizada de la zona sobre la que se pretende actuar.

También se realizará un Estudio de afecciones medioambientales previo a la obtención de la autorización.

3.- Se presentará según el criterio del Ayuntamiento **un aval** que se ejecutará para el derribo de la construcción en el caso de que se produzca el cese de la actividad. La duración mínima de la actividad será de 5 años.

Se prohíbe en estas actividades el uso residencial, es decir no se podrá llevar a cabo la construcción de vivienda alguna a no ser que se justifique la necesidad de que la actividad por la razón que sea tenga que ser atendida (que no vigilada) durante 24 horas.

Estas viviendas vinculadas a la actividad cumplirán las siguientes condiciones:

- a- La inversión económica será acorde con el desarrollo de la actividad y por lo tanto será mayor que la inversión que se realice en la vivienda, para que quede claro que la vivienda no es la finalidad de la propuesta. Se presentarán presupuestos de ejecución material separados de la actividad y de la vivienda para demostrar este hecho.
- b- La superficie construida de la vivienda no superará los 100m² y se construirá dentro del mismo volumen en el que se desarrolle la actividad.

No existen en la actualidad edificios que alberguen una dotación de este tipo.

En terrenos con subsubcategoría de Zonas Inundables y Zona Fluvial las actividades para ser autorizadas deberán cumplir las condiciones señaladas en el PN4 del Anexo del POT3, salvo que sean abiertas, compatibles con una inundación y que el tiempo de respuesta sea mayor de dos horas.

[5] Aparcamiento de vehículos. Se regulará de acuerdo a la normativa específica Municipal y del Gobierno de Navarra.

Además de en los propios Camping (donde se deberá reservar un espacio para esta actividad), se podrán habilitar pequeñas áreas cerca del núcleo de población y de los puntos de interés turístico. Dichas áreas deberán dotarse según sus características de las infraestructuras y servicios necesarios y, en su caso, de una zona de control.

[6] Parques rurales. Se refiere a las áreas de descanso, merenderos públicos y otras actividades e instalaciones cuya intensidad y vinculación medio ambiental no suponga una explotación del terreno, su uso y calificación urbanística.

Los materiales de estas construcciones y las composiciones de las mismas serán acordados en la Normativa Estética de la edificación del Suelo Urbano y Urbanizable. Las excepciones deberán ser acordadas con el Ayuntamiento.

En terrenos con subsubcategoría de Zonas Inundables y Zona Fluvial las actividades para ser autorizadas deberán cumplir las condiciones señaladas en el PN4 del Anexo del POT3, salvo que sean abiertas, compatibles con una inundación y que el tiempo de respuesta sea mayor de dos horas.

[7] Perreras. Por perrera se entiende toda instalación o establecimiento que albergue hasta diez perros. En caso de albergar más de diez perros, la actividad desarrollada será considerada como explotación ganadera.

Se permitirá una perrera por parcela siempre que cumpla las siguientes condiciones:

- a- El edificio no excederá de 3m² por perro y una altura media de 1,50 metros.
- b- Habrá de reservarse un espacio exterior, con pavimento impermeable, como parque de los perros, que se justificará también en proporción de 3m²/perro.
- c- La edificación y superficie de pavimento habrán de cercarse mediante un cerramiento de altura máxima de 2,5 metros con seto o con muros que hagan de pantalla acústica ocultos por seto.
- d- La parcela deberá tener un cerramiento de una altura máxima de 1,5 metros sin seto.
- e- La edificación y pavimento de perrera guardarán obligatoriamente una distancia mínima de 150 metros lineales a suelo urbano o urbanizable, y una distancia de 20 metros lineales a caminos públicos.
- f- La distancia mínima entre perreras será de 100 metros lineales medidos desde el límite de parcela en la que se encuentren.
- g- La recogida de heces (sólidos o líquidos) deberá realizarse por empresa autorizada para la gestión de los residuos con cargo al promotor de la perrera, o quien la explote. El promotor de la perrera deberá acreditar a tal efecto la suscripción de un contrato, único o junto con otros promotores de perreras, con empresa autorizada de gestión de residuos orgánicos animales.
- h- La recogida de residuos líquidos animales habrá de hacerse por el propio promotor de la perrera, o quien la explote, a un depósito o fosa séptica para su tratamiento previamente a su vertido o entrega a gestor autorizado.
- i- Se deberá garantizar el abastecimiento de agua en la instalación.
- j- Se presentará el contrato con la empresa correspondiente para la recogida de los animales muertos.

[8] Centros de equitación. Como medidas de fomento de la diversificación hacia actividades no agrícolas, podrán autorizarse proyectos de ordenación turística consistentes en instalaciones recreativas o deportivas de centros de equitación en suelo no urbanizable

Proyectos que tengan por objeto la explotación de sus instalaciones para el esparcimiento y recreo, de carácter cultural, deportivo, de naturaleza, ocio, medioambiental, social, y otros análogos.

Únicamente se autorizará aquella actividad e instalaciones ligadas a un negocio o actividad social de interés público y de desarrollo de la zona.

Deberá presentarse documentación suficiente justificativa del proyecto del negocio y/o actividad a desarrollar. Dicho proyecto deberá contener al menos:

- Memoria justificativa, técnica y económica de la actividad, sus instalaciones, y

- recursos materiales y humanos.
- Estudio de gestión de residuos.
- Proyecto de obras.

Resulta de aplicación el Decreto Foral 93/2006, de 28 de diciembre, que aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley Foral 4/2005, de intervención para la protección ambiental, en el que se regula la Autorización de Afecciones Ambientales.

La actividad podrá tener diferentes tipologías, desde centro deportivos para competiciones, hasta pequeñas instalaciones que oferten pupilaje de caballos a propietarios particulares y paseos con interés turístico.

Deberán ubicarse en terrenos de fácil acceso a caminos rurales en los que el tránsito de caballos resulte compatible con otros usuarios de los caminos. Su localización deberá ser próxima a caminos históricos y puntos de interés turístico.

Queda prohibida esta actividad con uso privado excluyente, por cuanto su autorización viene justificada por el interés turístico de la misma.

[9] Roturaciones y movimientos de tierra. En ningún caso se podrá construir en pendientes superiores al 30 %.

En cualquier pendiente, la explanación de la parcela, allí donde se permita, estará constituida por más excavación que relleno. Los edificios situados en estas explanaciones deberán tener parcial o totalmente empotradas en el terreno tres fachadas.

No estarán permitidas ni las escolleras ni los muros de hormigón salvo para infraestructuras públicas.

Se permite como única variación de la pendiente inicial la del talud emergente, con un 50 % de pendiente máxima. Se permitirá aumentar ésta pendiente hasta un máximo de un 100 %, siendo obligada en éste caso la presentación previa de un Certificado de Estabilidad del talud proyectado redactado por un técnico competente en la materia.

El talud emergente no podrá superar, en ningún caso, los 3 m de altura total, medida dicha distancia desde cualquiera de sus puntos de encuentro con el terreno y hasta la rasante de la plataforma resultante.

Queda terminantemente prohibida la explanación de espacios libres de edificación de parcela.

Excepciones contempladas en las que se podría permitir explanación de espacios libres de edificación de parcela:

1. Que sea necesario habilitar una vía de acceso, en cuyo caso la anchura máxima permitida para dicho acceso será de 4 m.
2. Que sea necesario habilitar una explanación para aparcamientos en los siguientes casos:
 - Nueva Edificación de Uso Hostelero.
 - Restaurantes, bares y sidrerías.
 - Dotaciones deportivas privadas y públicas.

El número de plazas permitido y exigido en la parcela será el de una plaza de aparcamiento

por cada tres personas que constituyan el cálculo de ocupación del edificio según los criterios recogidos en la DBSI.

Se podrán acordar con el Ayuntamiento emplazamientos alternativos que cumplan la misma función.

En terrenos con subcategoría de Zona Fluvial cuando estas actuaciones deban necesariamente ocupar este suelo, deberán adoptarse aquellas medidas correctoras para que no constituyan un obstáculo al normal discurrir de las aguas, ni vulneren la conectividad. Las autorizaciones se concederán de conformidad con las determinaciones establecidas en el PN3 del Anexo del POT3.

[10] Acopio de Materiales. Quedan prohibidos con independencia de la legislación foral existente sobre estos espacios, excepto aquellos acopios temporales originados a obras o actividades que cuenten con licencia.

[11] Estudios, puestas en valor, excavaciones y prospecciones. Estas actividades podrán ser autorizadas siempre que estén ligadas a la investigación, la conservación, el ocio y la educación del valor que motivare la protección del patrimonio natural y cultural del terreno de que se trate.

No se permitirán aquellas actividades que supongan un impacto visual del bien protegido o de su entorno.

La concesión de licencias de estas actividades viene regulada por el Decreto 218/1986, de 3 de octubre.

La implantación de actividades constructivas y no constructiva sobre los bienes de valor arquitectónico y arqueológico se someterá a la regulación establecida por la Ley Foral 14/2005, de 22 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Navarra y la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico de España.

[12] Infraestructuras energéticas. Aquellas instalaciones que deban instalarse en suelo no urbanizable por su incompatibilidad con los usos del suelo urbano, por razones de peligrosidad, molestias, ruidos, olores, etc., o por su vinculación directa con el suelo rural.

No serán autorizables salvo que se justifique adecuadamente su utilización para fines ambientales.

En el caso de las construcciones e instalaciones conocidas huertas de producción de energías renovables, se deberá presentar un Estudio de Afecciones Medioambientales y aplicar además las medidas correctoras oportunas que exija la actividad en cuestión, previamente a la solicitud de la correspondiente autorización de conformidad con el art. 117 de la Ley Foral 35/2002, 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

En el caso de la central hidroeléctrica en la que la mercantil Electra Valdizarbe, SA desarrolla su actividad de producción y distribución de energía eléctrica, podrá autorizarse la ampliación de las instalaciones y su actividad en las parcelas 320 y 322 del polígono 2 del Catastro Municipal. Actualmente las instalaciones se encuentran íntegramente sobre la parcela catastral 321 del mismo polígono. La ampliación de esta actividad en cualquier caso, requerirá igualmente de un Estudio de Afecciones Medioambientales y aplicar además las medidas correctoras oportunas que exija la actividad, además de la tramitación de la correspondiente autorización administrativa de conformidad con el art. 117 de la Ley Foral 35/2002.

[13] Vertederos y Escombreras. Quedan prohibidos con independencia de la legislación foral existente sobre estos espacios.

[14] Acampada libre. Se regulará de acuerdo a la normativa específica Municipal y del Gobierno de Navarra.

[15] Deportes motorizados. Se regulará de acuerdo a la normativa específica Municipal y del Gobierno de Navarra.

En terrenos con subsubcategoría de Zonas Inundables y Zona Fluvial las actividades para ser autorizadas deberán cumplir las condiciones señaladas en el PN4 del Anexo del POT3, salvo que sean abiertas, compatibles con una inundación y que el tiempo de respuesta sea mayor de dos horas.

[16] Restaurantes, bares, sidrerías y otras actividades hosteleras. Se autorizan este tipo de actividades siempre que estén vinculadas a la explotación del suelo no urbanizable.

Se admitirán viviendas vinculadas a estas actividades, cumpliendo lo dispuesto para la actividad del punto 22.

[17] Casa rural o actividades análogas. No se permitirán casas rurales de nueva planta, perdiéndose la actividad de alojamiento rural o similar únicamente en edificios existentes.

La transformación de estas construcciones deberá ser respetuosa con su morfología original.

Si el propietario de la casa rural tiene su vivienda junto con la actividad, ésta no tendrá más de 100m² construidos y se realizará en el mismo volumen en el que se desarrolle la actividad.

Si desaparece la actividad de casa rural la parte en la que se desarrollaba no será segregable para la construcción de un número mayor de viviendas.

Será de aplicación el Decreto Foral 243/1999, de 28 de junio, por el que se regula el alojamiento en casas rurales.

[18] Refugios de horticultura y de otro tipo ocio. Por refugio de ocio se entiende cualquier construcción habitable cuyo uso sea equiparable a alguno de los usos de la vivienda, se considerarán fuera de ordenación los existentes, (se adjuntan en el catálogo), es decir, solamente se podrá utilizar con este fin los edificios existentes en el momento de aprobación de este Plan, sin derecho a ninguna ampliación, y manteniendo exactamente su valor según el artículo 207 de la LFOTU.

Con carácter de preservación se han habilitado varias zonas donde poder concentrar huertas de ocio y esparcimiento lúdico. Estas zonas ya recogían este tipo de usos y la presente normativa viene a regularlos y delimitar el ámbito al que deben limitarse.

Así por tanto, podrán autorizarse nuevas edificaciones con este destino en estos enclaves de suelo no urbanizable que, en cualquier caso, deberán cumplir los requerimientos que se hagan desde el marco urbanístico como medio ambiental.

[19] Bordas. Son aquellas edificaciones cuyo destino es el de cabaña ganadera.

En las bordas existentes, sólo se permitirán obras de rehabilitación, no de ampliación, manteniendo los materiales de piedra, madera y teja tradicionales, quedando prohibida la apertura de nuevos huecos, y su único uso permitido será el pecuario.

[20] Almacenes agrícolas. Son aquellas construcciones habitables cuya finalidad prioritaria constituye el almacenamiento de las producciones de la actividad agropecuaria, que al estar prohibida, excepto la extensiva, no resultarían autorizables.

[21] Casetas de aperos. Son aquellas edificaciones cuyo destino es el almacenamiento de aperos y herramientas necesarias para la actividad agrícola tendrá una superficie máxima de 15 m², su altura no será superior a 1,80 metros de altura y deberá ser accesible únicamente desde el exterior, como un armario.

Además, los promotores de las casetas deberán acreditar un empadronamiento continuado en el municipio el menos los últimos 5 años.

[22] Viveros e invernaderos. Por vivero se entiende las construcciones de cerramientos translúcidos rígidos o cuya altura supere los 3 metros.

Por invernadero se entiende las construcciones de cerramientos translúcidos no rígidos cuya altura no supere los 3 metros.

Se adoptarán medidas correctoras del impacto paisajístico mediante la plantación de especies arbóreas caducas y perennes en una franja de 6 metros alrededor del edificio.

Ambos casos deberán ser obligatoriamente estructuras desmontables, su impacto deberá ser en todo caso fácilmente reversible.

No se permitirá la construcción de viviendas ligadas a la actividad.

[*] Prevención contra incendios

En el caso de autorizar actividades cerca de zonas arboladas, donde se den situaciones de interfaz urbano-forestal, se deberá dejar un espacio mínimo de 90 metros, debidamente anclado o perimetrando la zona urbanizada, con las siguientes características:

Los 30 metros más cercanos a la futura actividad deben permanecer sin vegetación, así como tener algún tipo de tratamiento que permita el paso de vehículos en caso de incendio y que, además, pueda servir como cortafuegos en su momento. Se recomienda la existencia de una red de hidrantes en esta zona.

La segunda zona de 30 metros debe tener plantas de poca altura, característica de la zona y de baja combustibilidad, pudiendo asemejarse a una zona ajardinada.

En el resto de la zona de reserva, unos 30 metros (la más cercana a las zonas arboladas) debe procurarse el tratado del arbolado para evitar de manera que se dificulte la progresión del fuego, actuando sobre la continuidad del combustible tanto horizontal como vertical, de tal manera que se baje la intensidad del frente de incendio y que cuando éste llegue a la zona intermedia resulte más fácilmente extinguido evitando que los focos secundarios que pudieran generarse encuentren continuidad en el combustible.

Asimismo se recomienda que los cerramientos vegetales de las parcelas se realicen atendiendo también a la combustibilidad de las plantas que se utilicen.

NORMATIVA PARTICULAR DEL SUELO URBANO

Determinaciones Estructurantes.

Artículo 21. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 22. DEFINICIÓN DE ÁREAS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 1 Y UNIDADES DE EJECUCIÓN DEL SECTOR 2

NORMATIVA PARTICULAR DEL SUELO URBANO

Determinaciones estructurantes

Artículo 21. CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO

- Sector S-1: Suelo Urbano (clasificación) consolidado (categoría).
- Sector S-2: Suelo Urbano (clasificación) No Consolidado (categoría).

Artículo 22. DEFINICIÓN DE ÁREAS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR-1 Y UNIDADES DE EJECUCIÓN DEL SECTOR-2

Para la totalidad del Suelo Urbano, Sector S-1, del término municipal de Etxauri se definen 6 Áreas de Ordenación (A.O.) distintas, delimitadas en la documentación gráfica.

Algunas de las Áreas de Ordenación presentan sub-áreas con distinta edificabilidad y algunas características formales distintas.

Para la totalidad de suelo urbano no consolidado, Sector 2, se define una única Unidad de Ejecución U.E.-1, delimitada en la documentación gráfica.

Área Ordenación	Sub-área Ordenación	
A.O.-1		
A.O.-2	A.O.-2.1	A.O.-2.11
	A.O.-2.2	A.O.-2.12
	A.O.-2.3	A.O.-2.13
	A.O.-2.4	A.O.-2.14
	A.O.-2.5	A.O.-2.15
	A.O.-2.6	A.O.-2.16
	A.O.-2.7	A.O.-2.17
	A.O.-2.8	A.O.-2.18
	A.O.-2.9	
	A.O.-2.10	
A.O.-3	A.O.-3.1	A.O.-3.5
	A.O.-3.2	A.O.-3.6
	A.O.-3.3	A.O.-3.7
	A.O.-3.4	A.O.-3.8
A.O.-4		
A.O.-5		
A.O.-6	A.O.-6.1	
	A.O.-6.2	
	A.O.-6.3	

ÁREA DE ORDENACIÓN A.O.-1.**Determinaciones estructurantes.****Artículo 23. CLASIFICACIÓN DEL SUELO****Determinaciones pormenorizadas.****Artículo 24. CALIFICACIÓN DEL SUELO.**

- 1 Edificación principal y edificación complementaria.
2. Plazas de aparcamiento.

Artículo 25. DEFINICIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO**Artículo 26. DEFINICIÓN DEL ESPACIO PRIVADO**

- 1 Edificabilidad máxima frente de parcela y superficie computable.
- 2 Edificación consolidada.
- 3 Parcelación, número de edificios.
- 4 Número de viviendas por edificio.
- 5 Tipología, emplazamiento y modelo de la edificación y de las viviendas.
- 6 Urbanización interior de la parcela y forestación.

Artículo 27. DEFINICIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FORMALES DE LA EDIFICACIÓN**Artículo 28. VOLUMETRÍA DE LA EDIFICACIÓN.**

- 1 Composición volumétrica exterior a la edificación principal.
- 2 Composición volumétrica interior a la edificación principal
- 3 Repetición de edificios
- 4 Frente de la edificación.
- 5 Número de plantas y altura de los edificios.
- 6 Fondo de la edificación.
- 7 Ocupación máxima en la parcela con la edificación.

Artículo 29. DEFINICIÓN FORMAL DE LAS FACHADAS PRINCIPALES.

- 1 Accesos.
- 2 Forma del alero.
3. Huecos de puertas y de ventanas.
- 4 Elementos y volúmenes adheridos a la fachada.
5. Volúmenes interiores.

Artículo 30. DEFINICIÓN DE OTRAS FACHADAS.

- 1 Forma del alero.
- 2 Accesos.
3. Huecos de puertas y de ventanas.
- 4 Elementos y volúmenes adheridos a la fachada.
5. Volúmenes interiores a la fachada.

Artículo 31. TRATAMIENTO Y MATERIALES DE FACHADA Y DE CARPINTERÍA EXTERIOR.

- 1 Los huecos de ventanas y de puertas tendrán las siguientes características:
- 2 Tratamiento y materiales de los muros
3. Combinación de materiales

4 Carpintería exterior.

Artículo 32. DEFINICIÓN DE LOS ELEMENTOS SUPERPUESTOS A LOS CERRAMIENTOS.

1 Balcones.

2 Marquesinas.

3 Miradores y cuerpos volados.

4 Galerías, Porches, terrazas y solanas.

5 Escaleras exteriores.

6 Medianiles.

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

8 Evacuación de aguas.

9 Chimeneas.

10 Contadores.

Artículo 33. DEFINICIÓN DE LA CUBIERTA.

1 Forma de la cubierta.

2 Pendientes.

3 Aleros.

4 Elementos de la cubierta.

4.1. Las ventanas de buhardilla

4.2. Las ventanas cenitales, placas solares y lucernarios.

5 Materiales de la cubierta.

Artículo 34. CIERRES DE FINCA, MUROS DE CONTENCIÓN, ESCOLLERAS Y TALUDES.

Artículo 35. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS QUE CONTIENEN UN VALOR HISTÓRICO O ARQUITECTÓNICO.

Artículo 36. CONDICIONES ESPECIALES Y RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN.

Artículo 37. CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Artículo 38. NORMATIVA DE GESTION DE LA A.O.- 1.

1 Forma de gestión.

2 Cesiones gratuitas de suelo al Ayuntamiento.

3 Proyecto de Obras de Urbanización.

4 Planeamiento de Desarrollo.

5. Fuera de ordenación.

ÁREA DE ORDENACIÓN A.O.-1

Determinaciones estructurantes

Artículo 23. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Suelo Urbano.

Determinaciones pormenorizadas

Artículo 24. CALIFICACIÓN DEL SUELO

El uso preferente de la unidad será el residencial, además, están permitidos los usos que pueden contener la edificación principal y la complementaria que se señalan a continuación.

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, excepto piscinas al aire libre.

1 Edificación principal y edificación complementaria

La **edificación principal** de la parcela podrá contener los siguientes usos: residencial, oficinas, dotacional, comercial o las actividades turísticas como: hoteles, albergues, bares y restaurantes.

En su planta baja podrán contener además de los usos principales, garajes, trasteros, almacenes agrícolas, instalaciones deportivas y superficies comerciales, también superficies industriales o de talleres que no superen los 100 m². En plantas bajo cubierta además de los usos principales se permite el uso como trastero.

La **edificación complementaria** de la parcela podrá contener los usos siguientes: garajes, trasteros, almacenes, además de los usos propios de la edificación principal a excepción del uso residencial. La edificación complementaria podrá constituir viviendas únicamente en aquellos casos en los que la edificación complementaria existente cuente ya con acceso independiente, que podrá albergar una vivienda previo convenio con el Ayuntamiento.

2. Plazas de aparcamiento

Cada vivienda dispondrá en su parcela de una plaza de aparcamiento, regulada en el

decreto de habitabilidad, que no podrá ser transformada en ningún otro uso posteriormente.

Esta medida es de aplicación a todas las viviendas de los edificios en los que se produzca incremento de viviendas.

Artículo 25. DEFINICIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

En el Plano de Ordenación se describe el espacio público existente.

Las características formales de estos espacios serán las representadas en el plano de Ordenación en el que se diferencian los espacios dinámicos y estáticos, éste último dedicado a aparcamientos y estancia de personas.

Los planos de infraestructuras definen los esquemas de estos servicios urbanísticos, que deberán ser concretados en los correspondientes proyectos de urbanización o proyectos de obras.

Artículo 26. DEFINICIÓN DEL ESPACIO PRIVADO

1 Edificabilidad máxima frente de parcela y superficie computable

La **edificabilidad** se obtiene multiplicando el coeficiente de edificabilidad por la superficie neta computable de cada parcela, resultante de la ordenación de las Normas.

El **frente de la parcela** es la línea que separa la parcela de vía pública, quedando excluidos los demás tipos de espacios públicos.

La **superficie computable** es la porción de la parcela existente entre el frente de la parcela y su paralela a 30 metros trazada en el interior de la parcela.

En el caso de las urbanizaciones privadas compuestas por una o varias parcelas la superficie computable se aplicará al frente a vía pública del conjunto de la urbanización.

El coeficiente de edificabilidad máxima para toda la unidad de ordenación es de 1 m²/m².

En todas las parcelas la edificación existente consume superficie construida del mismo modo que la nueva edificación.

La superficie construida se medirá en cada proyecto, al objeto de evitar interpretaciones contradictorias, como la superficie resultante de dividir el volumen del edificio por 3 metros.

Se considerará volumen de un edificio, a los efectos de edificabilidad, la suma de los volúmenes parciales de todos los cuerpos cerrados o abiertos del mismo, que emerjan del nivel del suelo público o privado perimetral al edificio, delimitados dentro de los muros y las cubiertas.

Los espacios abiertos cubiertos contabilizan la mitad de su volumen.

Por terreno perimetral al edificio se entiende el que forma el plano alabeado natural de terreno o el previsto en el planeamiento, excluidas las rampas de acceso a sótanos.

Cuando el suelo circundante al edificio disponga de rasantes variables se considerará que la superficie consumida por las plantas más bajas del edificio es proporcional al de las superficies emergentes de sus fachadas sobre el terreno perimetral al edificio.

2 Edificación consolidada

La edificación existente representada como consolidada en la documentación gráfica, se entiende a todos los efectos como un volumen consolidado. Esto quiere decir que cuando la altura, ocupación en planta, número de edificios, alineaciones de los edificios y otras características volumétricas actuales, superen los estándares generales, podrán ser mantenidos incluso en los casos de reconstrucción y renovación, pudiendo distribuirse de otra forma en la parcela, siempre que se realicen de acuerdo a las determinaciones establecidas para esta unidad de ordenación.

El plazo máximo en el que se podrá recuperar las condiciones consolidadas será de 5 años desde el derribo del edificio, o desde su declaración de ruina.

3 Parcelación, número de edificios

La parcelación representada en el Plano de Ordenación se podrá cambiar mediante un Proyecto de Parcelación de agregación o de segregación, debidamente acotado y medido siempre que se respeten el resto de las determinaciones de emplazamiento de la edificación aquí contenidas, en especial la edificabilidad total de la parcela y siempre que no sea necesario repartir cargas.

Cuando se realicen segregaciones, las parcelas sin frente de parcela a vial público quedarán como parcelas no edificables.

No se permite la segregación por división de la propiedad vertical de edificios principales salvo que disponga de accesos independientes.

Cada una de las parcelas dispondrá de un único edificio principal.

En el caso de querer plantear más de cuatro parcelas resultantes, la superficie mínima de cada una de ellas será superior a 200 m².

4 Número de viviendas por edificio

En la nueva edificación no se limita el número de viviendas por edificio. En la edificación existente, éste dependerá del número de huecos de ventanas que se puedan abrir de acuerdo a las condiciones de habitabilidad, al régimen de protección del edificio, y al número de plazas de garaje que pueda albergar la parcela.

No obstante, las nuevas viviendas (tanto en nueva edificación como en edificación existente) deberán cumplir los siguientes requisitos: -la vivienda mínima deberá contar con al menos 50 m² útiles, sin contar trastero, garajes ni elementos comunes. -la superficie media del total de las viviendas habilitadas deberá ser de al menos 80 m², sin contar trastero, garajes ni elementos comunes.

5 Tipología, emplazamiento y modelo de la edificación y de las viviendas

La tipología de la unidad es la edificación adosada.

El emplazamiento para los edificios principales de esta unidad será la edificación situada en la alineación oficial de viales públicos. Esta alineación se ha de mantener en el conjunto del edificio.

El modelo del edificio dispondrá en esta fachada situada en la alineación oficial de alero horizontal. Todo edificio principal dispondrá de un acceso directo al vial público, que se considerará acceso principal, independientemente de que desde el mismo no se acceda a todas las viviendas del edificio.

La edificación complementaria de más de una planta deberá ir pegada a la alineación oficial, las de planta baja podrán ir situadas en esta alineación o en el interior de la parcela, adosadas o aisladas de la edificación principal.

Cuando existan medianiles vistos en los edificios contiguos, bien por que siempre se ha dado esta circunstancia o porque se produjeron con el derribo de algún edificio de la propia parcela, se deberán tapar con la futura edificación de esta parcela.

Las nuevas viviendas cumplirán las condiciones de iluminación y ventilación establecidas en el Decreto Foral de Habitabilidad. Las viviendas existentes aplicarán como definición de patio de manzana el definido por los derechos de luces y vistas adquiridos por las fachadas interiores de la edificación.

6 Urbanización interior de la parcela y forestación

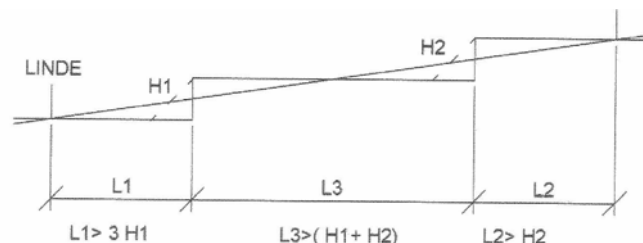
El proyecto de edificación definirá la urbanización interior, en donde se debe aportar como mínimo un árbol de especie no invasiva ni transgénica de porte intermedio por cada 100 m² de parcela libre.

Además, cada propietario de parcela libre deberá instalar un depósito de almacenamiento de aguas pluviales para el riego de su parcela, a razón de 0.2 m³ agua/m² de parcela. Este depósito deberá ubicarse en el interior de la edificación o enterrado.

La topografía derivada del planeamiento será aquella superficie que resulte de unir las rasantes de los espacios públicos establecidas en las obras de urbanización.

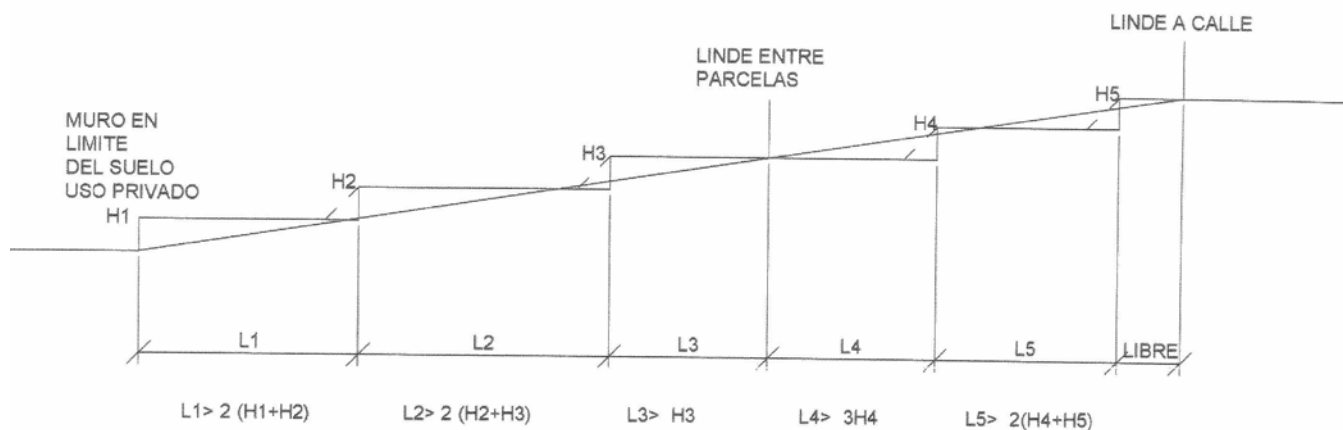
Sobre esta base los movimientos de tierras en las parcelas cumplirán las siguientes condiciones:

- a- La modificación de la pendiente del terreno en el sentido paralelo a la pendiente de la calle deberá producirse con uno, dos o más escalonamientos realizados con muros de contención o taludes, de acuerdo al siguiente esquema de aterrazamiento:



- b- La modificación de la pendiente del terreno en el sentido perpendicular a la pendiente

de la calle deberá producirse con escalonamientos realizados con muros de contención o taludes, de acuerdo al siguiente esquema de aterrazamiento:



En ambos casos si las plataformas llegaran hasta el límite de la parcela, es decir, si modificasen las rasantes del linde, deberán establecerse de acuerdo con las parcelas vecinas para que estas prosigan con la misma alineación y rasante que ellas, u otro tipo de soluciones ordenadas. El encuentro de la parcela con la calle cuando ésta esté situada en una rasante superior se deberá producir mediante un muro de contención.

Este alineamiento y fijación de rasantes comunes deberán contar con la aceptación de los propietarios de las parcelas vecinas, del Ayuntamiento y quedará definido en un Estudio de Detalle. La altura de cada escalón no sobrepasará los 3 metros.

Artículo 27. DEFINICIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FORMALES DE LA EDIFICACIÓN

En virtud de Resolución 301/2007, de 17 de mayo, de la Directora General de Cultura, no resultan de aplicación los documentos básicos HE4 y HE5 del Código Técnico de Edificación (CTE).

Al objeto de contribuir al proyecto de Casco Antiguo y al mantenimiento de las características de los edificios históricos, la calidad estética de las fachadas y cubiertas de la edificación que puedan ser vistas desde la vía pública se realiza mediante el cumplimiento simultáneo de las determinaciones de homogeneización que se establecen en los apartados que vienen a continuación.

Todas las obras de rehabilitación cumplirán lo establecido en el artículo 35.

La obra nueva y las reformas habrán de adaptarse a la tipología y modelos de la edificación del Centro Histórico, definida por un carácter rural, con sistemas constructivos y compositivos medievales, procurando en todo momento armonizar en materiales, volumen, composición, características constructivas, etc. de forma que se integren armónicamente con lo preexistente.

Los edificios dotacionales o de otro uso públicos, distinto al de viviendas, podrán diseñarse de forma distinta a lo previsto en los puntos siguientes.

Artículo 28. VOLUMETRÍA DE LA EDIFICACIÓN

La edificación estará constituida por paralelepípedos puros, es decir, sin retranqueos y sin salientes que cumplan lo siguiente:

1 Composición volumétrica exterior a la edificación principal

La edificación de la parcela se compondrá de un edificio principal constituido por un único paralelepípedo y de **un máximo de dos edificios complementarios**, adosados o aislados al principal.

Dicha composición volumétrica exterior cumplirá las siguientes características:

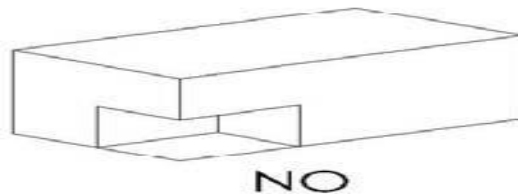
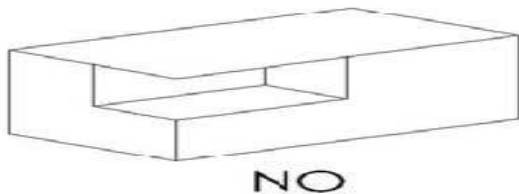
- a- Para que un edificio principal pueda disponer de edificios complementarios tendrá un volumen mínimo de 600 m³, con la relación altura/fondo establecida en el punto 6, *fondo de la edificación*.
- b- La edificación complementaria estará constituida por porches o por cuerpos de una planta rematados con una cubierta inclinada, una terraza o galerías elevadas.
- c- La superficie de ocupación máxima de la edificación complementaria será la que se establece en el punto titulado Ocupación de la edificación.
- d- Todos los edificios se compondrán de paralelepípedos de planta rectangular.
- e- Los edificios complementarios no se podrán adosar al principal por su fachada principal.
- f- El adosamiento de los edificios se realizará mediante muros y no montando un volumen sobre otro.
- g- 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 volumen a los del colindante.
- h- La diferenciación de los volúmenes de una misma parcela debe ser muy clara de modo tal que los planos de las fachadas y cubiertas de los diferentes volúmenes se diferencien con claridad. En muros esta diferenciación puede ser mediante una bajante de pluviales pero en cubierta la diferencia será mediante un cambio en el plano de la misma.
- i- Los edificios complementarios no podrán unirse entre sí manteniéndose adosados ambos al edificio principal.

2 Composición volumétrica interior a la edificación principal

Por composición volumétrica interior se entiende la detracción de volúmenes al edificio principal.

Dicha composición volumétrica cumplirá las siguientes características:

- a- La volumetría que se detraiga del interior del edificio principal por las fachadas lo podrán constituir cada uno de los elementos siguientes: galerías, porches, que mantendrán íntegramente la cubierta del paralelepípedo del que se detraen.
- b- La detracción de volumetría interior no romperá esquinas del edificio principal que estén orientadas a espacio público.



- c- El paralelepípedo que se detrae del edificio principal siempre será completamente interior, nunca semi-exterior, semi-interior.
- d- Todos los volúmenes detraídos interiores se compondrán de paralelepípedos de planta rectangular.
- e- No se podrán realizar volúmenes detraídos por la cubierta para patios descubiertos o terrazas. Se permitirán patios cerrados en cubierta por un lucernario ventilado.

3 Repetición de edificios

a- Por edificio se entiende:

- Cada volumen diferenciado de otro dentro de la misma parcela o de otra, independientemente de si es edificación principal o complementaria.
- Cada parte de un bloque de viviendas o de cualquier otro uso que suponga una propiedad o una utilización individualizada desde el espacio público.

De acuerdo a ello, en cualquier agrupamiento continuo de seis edificios, las fachadas enfrentadas o contiguas de un mismo espacio público, al objeto de evitar la uniformización, han de ser distintas entre sí, salvo que se acuerde una solución estética con el Ayuntamiento.

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

- Forma general de la fachada procedente de una composición distinta, es decir, modelos distintos.
- Cuando las fachadas correspondan al mismo modelo estas se diferenciarán al menos en alguno de estos aspectos:
- Tamaño de la fachada cuando las diferencias sean superiores a un metro, lo que también irá acompañado de un cambio proporcionado del tamaño de los huecos de la fachada.
- Presencia de elementos nuevos como balcón, mirador, porche, solana, galería, etc.
- Cambios notables en la composición de sistemas constructivos y materiales.

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

4 Frente de la edificación

El frente de la edificación estará condicionado a cubrir todo el frente de la parcela por la obligación de tapar los medianiles existentes, salvo que sea desproporcionado para el programa del edificio y genere un fondo inferior a 7 metros.

No se establece un frente mínimo para el edificio principal salvo que disponga de edificación complementaria en la misma alineación oficial en cuyo caso será de 6 metros.

El frente máximo de la edificación principal en la alineación oficial será de 25 metros y el de la complementaria de 15 metros.

5 Número de plantas y altura de los edificios

La altura máxima de los edificios se medirá desde el alero horizontal de la cubierta Hasta el punto mas bajo de cualquiera de los dos casos:

- a-** La rasante más baja del suelo perimetral al edificio.
- b-** La rasante más baja de la alineación oficial de la parcela.

En la edificación complementaria situada en los lindes con parcelas vecinas se medirá desde el lado mas bajo de ese linde.

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

El número máximo de plantas de la edificación será de B+2 (planta baja, planta primera y planta bajo-cubierta o segunda) o de SS+2 (semisótano y dos plantas) y su altura máxima será de 8 metros.

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

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

En todos los casos se permitirán los sótanos.

El suelo de la planta que sirve de acceso directo desde el espacio público se situará en la misma rasante o hasta 50 cm más alto que el espacio público en el punto de acceso. La puerta de acceso peatonal se situará siempre en la misma rasante que el espacio público y aproximadamente en el centro del edificio.

Se entiende por planta baja aquella que se sitúa aproximadamente en la rasante mas baja del suelo perimetral al edificio.

Se entiende por planta semisótano aquella cuyo suelo se sitúa a una cota inferior, en relación a la rasante mas baja del suelo perimetral al edificio, pero es una planta que emerge por encima de ella.

Se entiende por planta de sótano aquella situada por debajo de la planta baja o del semisótano.

Se entiende por planta bajo cubierta aquella que reúne las condiciones óptimas de habitabilidad en parte de su superficie, pero en la que la altura libre menor existente entre suelo

y cubierta sea inferior a 2,10 metros.

La altura libre máxima de las plantas de los edificios será de 2,50 metros entre solera y forjado, salvo en casos justificados que no afecten a la armonía con los edificios colindantes, o se tomen medidas de carácter estético para mantener esa armonía.

6 Fondo de la edificación

La diferencia de altura entre la cumbrera y los aleros horizontales de cada edificio sea menor que la mitad de la altura del edificio.

7 Ocupación máxima en la parcela con la edificación

En el plano de ordenación se representa el estado actual de la edificación pero la ocupación máxima de la nueva edificación principal se inscribirá siempre en un rectángulo máximo de 25 metros de frente x 15 metros de fondo. La ocupación máxima de cada uno de los edificios complementarios será de 35 m² y de la suma 60 m².

La suma de las superficies construidas de la edificación complementaria será inferior a 1/6 de la superficie construida de la edificación principal.

La planta de sótano podrá tener mayor ocupación que las plantas elevadas siempre dentro del espacio privado.

Artículo 29. DEFINICIÓN FORMAL DE LAS FACHADAS PRINCIPALES

Por fachadas principal de los edificios principales se entiende aquella que está orientada al espacio público y cuenta con el acceso principal del edificio aun cuando no se encuentre en la planta mas baja del edificio.

1 Accesos

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

Para los accesos en arco:

- Cuando se realicen desde el interior de un mismo porche.
- Cuando se inscriban en una misma pieza de carpintería cuya anchura no supere los 4 metros.
- Cuando pertenezcan a volúmenes distintos del edificio.
- Cuando la fachada principal, en la planta baja del edificio, sea la continuación de un muro de contención o de una tapia. b) Para los accesos con dintel recto, además de los supuestos descritos para los arcos:
- Cuando se realice un único hueco corrido en la fachada.
- Cuando se repita el hueco en cada eje, formando simetría.

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

2 Forma del alero

La fachada principal dispondrá de alero horizontal.

3 Huecos de puertas y de ventanas

Las fachadas principales de la edificación principal se compondrán simétricamente mediante uno, dos, o más ejes verticales en los que se centrará un hueco sencillo de ventanas por cada planta.

- Los huecos simétricos deberán ser iguales entre sí.
- No se permiten los huecos compuestos, los especiales ni los de escaleras situados a distinta altura que los demás huecos, salvo en el interior de porches, solanas y en el espacio bajo el alero donde se permiten ventanas corridas.
- En estas fachadas las composiciones asimétricas solo se aceptarán 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.

El carácter semi residencial - semi agropecuario de la arquitectura rural hace que las casas rurales dispongan de pocos huecos de ventanas y que estos se acumulen especialmente en la primera planta donde se situaba la vivienda.

Al objeto de proteger esta caracterización de la arquitectura del Casco Histórico se cumplirán las siguientes determinaciones:

- a- El número máximo de ejes de huecos en función a la anchura de la fachada serán de uno para fachadas de hasta 5 metros, de dos para las fachadas de hasta 8 metros y de tres para las de hasta 11 metros, de cuatro para las de hasta 14 metros, de cinco para las de hasta 17 metros, de seis para las de hasta 20 metros, de siete para las de hasta 25 metros.
- b- Los huecos deberán ser aproximadamente equidistantes entre si y las esquinas de las fachadas. En la planta primera los paños entre huecos y de hueco a esquina serán cada uno un 200 % superior a la anchura de los huecos colindantes.
- c- En la planta bajo cubierta se permitirán pegando al alero, huecos de ventanas que ocupando toda la anchura de la fachada con elementos acristalados o forros del mismo material que la carpintería. d- En la nueva edificación se permitirán en la planta baja escaparates y ventanas hasta el suelo de la misma altura que la puerta del garaje, siempre en el interior de un porche de un fondo mínimo de 1 metro.

4 Elementos y volúmenes adheridos a la fachada

Se podrán realizar balcones manteniendo la simetría. También de forma asimétrica cuando se autorice por el Ayuntamiento.

Los balcones se permitirán solamente en las plantas bajo cubierta que se corresponda con la segunda planta elevada.

Se permiten las escaleras exteriores que no superen los 50 cm de altura dentro de suelo privado de uso público.

No se podrán realizar marquesinas, antenas, instalar aparatos de aire acondicionado, adosar terrazas, miradores, porches, cuerpos volados ni galerías exteriores al paralelepípedo del edificio principal.

5 Volúmenes interiores

Se podrán realizar porches o galerías completamente interiores manteniendo la simetría o de

forma asimétrica cuando se autorice por el Ayuntamiento.

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.

Los porches podrán ocupar toda la anchura de la fachada.

Artículo 30. DEFINICIÓN DE OTRAS FACHADAS

Se refiere a otras fachadas del edificio principal y a cualquiera de la edificación complementaria.

1 Forma del alero

La fachada de los edificios complementarios que se sitúe en la misma alineación que la fachada principal del edificio principal tendrá el alero horizontal.

2 Accesos

Podrán tener varios accesos.

3 Huecos de puertas y de ventanas

En el resto de las fachadas de la edificación principal y de la edificación complementaria no es precisa una ordenación concreta.

- a- Se podrán realizar huecos compuestos y huecos de escaleras que queden a diferente altura que el resto de las ventanas en cuyo caso serán de tamaño perceptiblemente inferior a los huecos sencillos. En las fachadas alineadas con el espacio público no se permitirán los huecos compuestos.
- b- No se podrán dejar fachadas ciegas orientadas al espacio público. Por fachada ciega se entenderá aquella que disponga de una superficie de ventanas inferior al 0,30 % de la superficie de la fachada.
- c- En las fachadas alineadas con el espacio público, en la planta primera los paños entre huecos y de hueco a esquina serán cada uno un 200 % superior a la anchura de los huecos colindantes.
- d- En la nueva edificación se permitirán escaparates y ventanas hasta el suelo en la planta baja.

4 Elementos y volúmenes adheridos a la fachada

Se podrán realizar balcones, escaleras exteriores, marquesinas, miradores, cuerpos sobresalientes terrazas, porches y galerías exteriores. En las fachadas alineadas con el espacio público no se podrán instalar aparatos de aire acondicionado, realizar miradores, terrazas ni cuerpos volados.

5 Volúmenes interiores a la fachada

Se podrán realizar porches en general y galerías completamente interiores al edificio principal en las fachadas con alero horizontal.

Artículo 31. TRATAMIENTO Y MATERIALES DE FACHADA Y DE CARPINTERÍA EXTERIOR

1 Los huecos de ventanas y de puertas tendrán las siguientes características:

- a- Huecos sencillos.** Serán los constituidos por una unidad de marco para la apertura del hueco. La anchura máxima será de 1,20 metros. La altura de los huecos tipo ventana podrá oscilar entre un valor igual a la anchura y 1,5 de la anchura.
- b- Huecos compuestos.** Los huecos compuestos estarán formados por la suma de huecos sencillos unidos mediante elementos estructurales de madera.
- c- Huecos especiales.** El Ayuntamiento podría autorizar composiciones especiales de huecos en alguna fachada, siempre que sean plenamente justificables y armonizables estéticamente con la tipología del edificio y con el entorno. En estos casos se formulará una consulta urbanística al Ayuntamiento, ante la cual este decidirá la procedencia o no de la excepcionalidad.
En las plantas bajo cubierta, en la parte situada bajo el alero horizontal, pegados al mismo se permitirán los huecos rasgados que alcanzarán a toda la anchura de la fachada con una altura inferior a 70 cm incluido el cabezal.
- d- Accesos al edificio:**
 - Las puertas de acceso principal al edificio podrán ser de una anchura máxima de 2,50 metros y mínima de 1,20 metros. La altura será de 2,20 metros de altura máxima.
 - La puerta de garaje tendrá una anchura libre máxima de 2,50 metros y una altura libre máxima de 2,20 metros. Excepcionalmente y siempre que esté justificado para el uso por maquinaria agropecuaria ésta podrá tener dimensiones superiores, en cuyo caso se deberá dar a estas puertas un tratamiento especial que permita integrarlas adecuadamente en la fachada, como su inclusión en un porche o ser de la altura de un porche inmediato en la misma fachada del edificio. Estos tratamientos se someterán en consulta previa al Ayuntamiento, antes de la presentación del proyecto.
- e-** Todos los huecos tendrán su correspondiente carpintería y acristalamiento.

2 Tratamiento y materiales de los muros

- Las fachadas de cada volumen constituirán un único plano por cada lado de la planta rectangular, sin resaltes, de las cuales podrán sobresalir los alféizares, contraventanas, los balcones, los miradores, los aleros, las marquesinas, las galerías y terrazas exteriores.
- Dentro de una fachada podrá haber cambios de plano de fachada en paralelo siempre que se deriven de algún planteamiento constructivo o estructural tradicional en esta arquitectura rural, que imponga la necesidad de combinar varios materiales. En estos casos se permitirán pequeños retranqueos para diferenciar los cambios de materiales, dentro de los márgenes que permita el muro de mayor grosor. No se admitirán los cambios de plano y composiciones que tengan un sentido exclusivamente decorativo.
- No se permiten retranqueos de la alineación de fachada salvo para la formación de porches y galerías abiertas.

Los materiales vistos de las fachadas serán los siguientes:

- Piedra de mampostería de 7 a 20 cm de altura, siempre que las sucesivas juntas horizontales sigan una línea continua en el conjunto de la fachada. La mampostería será de veta de piedra como la existente en el edificio del Ayuntamiento. Se prohíbe el uso de piezas de hormigón imitación de piedra.

- No se permitirán las plaquetas de piedra autentica imitación de mampostería aunque se podrán permitir las de sillar, estas piezas serán de un tamaño superior a 30 x 40 cm. Cuando se empleen en las esquinas del edificio y en las mochetas de las ventanas esta plaqueta, se evitarán los tamaños y proporciones repetitivos que den un aspecto artificial y postizo.
- Enfoscados y enlucidos pintados, en cuyo caso, el color de la pintura será blanco. No se aceptarán las imitaciones de sistemas constructivos tradicionales con pintura, como estructuras de madera empotradas en los muros, perotes de aleros, mochetas y esquinales de los edificios, paños pintados de distinto color dentro de la fachada, imitaciones de revestimientos de madera, etc. Tampoco se permitirá que se subrayen las juntas de las piedras con pintura.
- Se podrán realizar estructuras y revestimientos de fachadas en madera, como muro aligerado. En las fachadas situadas en la alineación oficial solo se permiten en el interior de porches, galerías y en la franja situada bajo el alero de 50 cm de altura máxima.
- No se permiten muros de pavés en las fachadas orientadas al espacio público.

3 Combinación de materiales

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

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

4 Carpintería exterior

Las carpinterías de puertas, ventanas y contraventanas deberán ser de madera pintada teñida o barnizada o de aluminio o de hierro pero siempre del mismo material, incluidas las puertas de garaje.

- Los colores que se podrán emplear serán verde o marrón tabaco en tonos oscuros (el negro constituya mas del 25 %). Se permiten las imitaciones a madera.
- En el Casco Antiguo se evitará el empleo de persianas enrollables empotradas y las dobles ventanas.

Artículo 32. DEFINICIÓN DE LOS ELEMENTOS SUPERPUESTOS A LOS CERRAMIENTOS

Los elementos que sobresalgan de la fachada hacia el espacio público dejarán siempre una altura libre bajo los mismos superior a 2,20 metros.

1 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 un alféizar, es decir, 15 cm.
- Las losas de los balcones tendrán un canto que no superará los 10 centímetros de

espesor y su forma será rectangular.

- La anchura del balcón no superará en 2,5 veces la anchura de la puerta de la que sirve de acceso, la cual estará situada en el centro del balcón. Si estas medidas lo permiten se podrán generar balcones corridos cuando exista una sucesión de puertas balconeras.
- Los balcones que abarquen a varias puertas balconeras de una misma planta no podrán alcanzar mas de 1/3 de la anchura de la fachada, excepto cuando esté situado en la fachada de una planta bajo cubierta con el alero a dos aguas en donde la anchura de la fachada solo superará al balcón corrido en más de dos metros.
- No se permitirán balcones con antepechos de obra de ningún tipo. Los antepechos serán de barrotes de hierro o de barrotes de madera.

2 Marquesinas

Las marquesinas cumplirán las mismas condiciones que las losas de los balcones y se acabarán con teja cerámica.

3 Miradores y cuerpos volados

- Por mirador se entiende un volumen formado por una losa para el suelo, un techo y cierres verticales de carpintería que se adosa a la fachada del paralelepípedo del edificio, creándose de este modo un doble cierre al exterior.
- Por cuerpo sobresaliente se entiende el volumen de una habitación o de un conjunto de ellas que sobresale de la fachada de un edificio, volando hacia el exterior. Los cuerpos sobresalientes solo se permiten cuando su aspecto exterior sea igual al de los miradores, es decir, todo el cierre exterior sea de carpintería, y en toda la altura de la planta.
- Los cuerpos sobresalientes tendrán un vuelo máximo igual al de los balcones. La planta de la parte sobresaliente podrá ser rectangular o de forma triangular cuando sea la expresión de un volumen interior girado, que abarque al conjunto de una habitación o de varias. Dicho volumen solo podrá sobresalir en dos fachadas y será el único volumen que sobresalga del edificio.
- La carpintería y forros verticales de los miradores como de los cuerpos volados serán exclusivamente de madera
- En cada edificio no podrá haber más de un mirador o cuerpo sobresaliente, si bien estos podrán ser de dos plantas.

4 Galerías, Porches, terrazas y solanas

- Por galería se entiende el espacio habitable que configura un volumen cubierto abierto o cerrado al exterior. El volumen de las galerías será completamente interior o exterior al edificio y de planta rectangular.
- Porches son las galerías abiertas situadas al nivel del terreno en donde solo se podrá construir un máximo de dos peldaños.

a- Galerías y porches interiores:

- Los porches y galerías interiores al edificio principal 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 y cuando sean exteriores 2 metros.
- Los porches y galerías interiores, abiertas o cerradas, solo podrán estar orientados al exterior por el lado mayor de su propia planta.
- Las galerías interiores, abiertas o acristaladas solo se permitirán si ocupan todo la

anchura de la fachada que las contiene.

- 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.

b- Galerías y porches exteriores:

- Los porches y galerías exteriores al edificio tendrán una anchura que será superior a 2 metros. El fondo mínimo de las galerías y porches exteriores será de 2 metros.
- Las galerías exteriores que se sitúen a la altura de la primera planta elevada del edificio deberán apoyarse sobre un porche, galería o cuerpo cerrado de obra.
- No se permitirán las galerías exteriores situadas a la altura de la segunda planta elevada del edificio.
- Tanto los porches como las galerías exteriores se definen como estructuras apoyadas en pilares o en una planta de obra.

c- Terrazas:

- Las terrazas serán espacios abiertos sin cubierta, aún cuando deberán estar protegidas por una pérgola en la totalidad de su superficie, excepto si están situadas al nivel del terreno.
- Las terrazas elevadas permitidas en estas Ordenanzas constituirán un volumen diferenciado del principal apoyadas sobre un porche, galería o cuerpo cerrado, coincidente con el nivel de la planta baja del volumen principal.

d- Materiales: Las estructuras y los cierres verticales de las galerías, los porches y la estructura de las pérgolas de las terrazas, serán de madera.

e- Número de galerías, porches y terrazas por edificio. Cada edificio no podrá tener más de una galería, porche o terraza.

5 Escaleras exteriores

- En fachada principal los accesos podrán ser mediante escaleras exteriores, que no suban más de 50 centímetros.
- 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 otras 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.

6 Medianiles

- El Ayuntamiento podrá requerir a los propietarios de edificios con medianiles al descubierto sin decorar para que procedan a su decoración.
- Caso de incumplimiento el Ayuntamiento quedará facultado para realizar la obra a costa de los particulares.
- Todas las fachadas o partes de las mismas que queden vistas no podrán ser ciegas. Por fachada ciega se entenderá aquella que disponga de una superficie de ventanas inferior al 3 % de la superficie de la fachada.

7 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 negra con letras pintadas.

- No se permiten los letreros luminosos ni ningún otro tipo de anuncio o letrero que esté en las fachadas de los edificios.

8 Evacuación de aguas

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

9 Chimeneas

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

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

Se permiten las barbacoas exentas de los edificios.

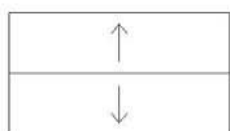
10 Contadores

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.

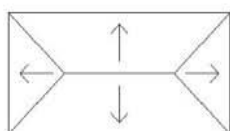
Artículo 33. DEFINICIÓN DE LA CUBIERTA

1 Forma de la cubierta

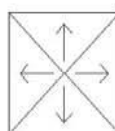
- La planta de la cubierta será de forma rectangular salvo cuando el Ayuntamiento acepte mediante consulta previa otra forma por causa justificada.
- Todas las cubiertas cumplirán la disposición de pendiente indicada en los gráficos siguientes, entendiéndose la fachada principal situada en el lado inferior de los mismos.



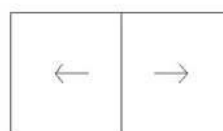
SI



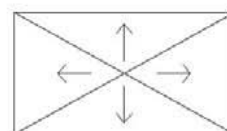
SI



SI



NO



NO

2 Pendientes

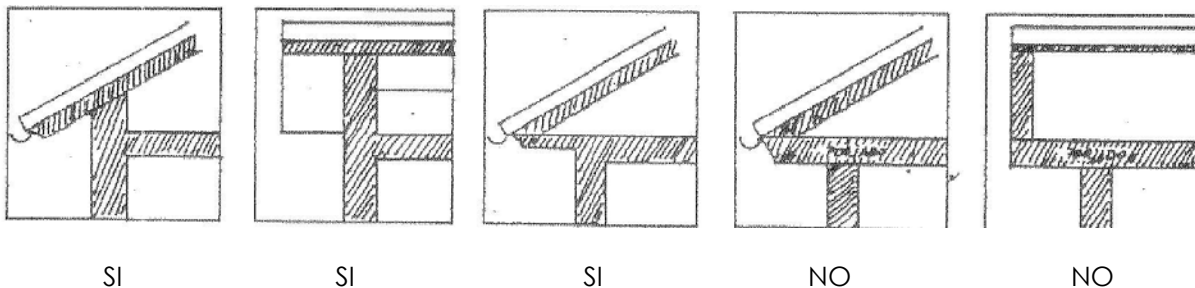
- La cubierta de los volúmenes de altura (en el alero horizontal) superior a 3 metros será a dos, cuatro o más aguas. En general se recomienda la cubierta de dos aguas salvo en los grandes volúmenes que contengan más de 1000 m3.

Los volúmenes de planta baja de altura inferior a los 3 metros sólo podrán tener cubierta a dos aguas, excepcionalmente podrán tener la cubierta a una o tres aguas cuando la parte superior de la cubierta esté adosada a un edificio de mayor volumen de la misma propiedad.

- No se permiten cubiertas planas, sin embargo, alguno de los volúmenes secundarios de una planta de altura podrán ser terminados en su cubierta por una terraza, en cuyo caso, deberán protegerla en toda su superficie con una pérgola con viguetas o solivos, con una separación máximo de 70 cm y de una sección mínima de 10 x 12 cm. Las terrazas de superficie inferior a 5 m² no tendrán que cubrirse con una pérgola.
- Los tejados de las galerías y porches serán de las mismas características que las señaladas para los de los volúmenes de menos de 3 metros de altura.
- La cubierta de los edificios tendrá una pendiente entre el 30 % y el 40 %, solo se permite la utilización de pendientes inferiores en cubiertas de cinc, o de cobre, o de pavimento de miradores, o marquesinas.
- Todas las vertientes tendrán la misma pendiente excepto cuando no sean perceptibles desde el mismo punto de vista.

3 Aleros

- Los planos de la cubierta de cada volumen no se podrán prolongar para formar la cubierta de volúmenes diferenciados en planta ni sufrir retranqueos ni prolongaciones injustificables en relación al volumen que cubren.
- El alero no superará un vuelo de 85 centímetros incluido el canalón y el canto no excederá de 35 centímetros descontados los canecillos.
- Todos los aleros horizontales de cada cubierta de dos, tres o cuatro aguas tendrán la misma cota de nivel excepto cuando no sean perceptibles desde el mismo punto de vista. Así mismo, los aleros contendrán un canalón y bajante, si vierte las aguas al espacio público. Las torres dadas sus especiales características no contendrán canalones ni bajantes.
- Las soluciones de encuentro del alero con la fachada admitidas son las siguientes:



4 Elementos de la cubierta

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

4.1 Las ventanas de buhardilla Las ventanas de buhardilla se prohíben por resulta ajenas a las constantes constructivas tradicionales de la localidad.

4.2 Las ventanas cenitales, placas solares y lucernarios. Las ventanas cenitales y los lucernarios ocuparán cada uno, una superficie inferior a 0,5 m². Los lucernarios de cumbre, es decir, los que no están rodeados de teja por la parte superior, podrán ser de dimensiones superiores.

Las placas solares con una superficie inferior al 20% de la superficie de faldón se situarán en el plano de la cubierta no pudiendo sobrepasar en más de 30 cm el citado plano.

En el caso que la superficie de placas supere el 20% de la superficie del faldón, se deberá cubrir todo el faldón con placas, completando canalones, remates, elementos auxiliares, etc. con revestimientos similares en color y material.

Se prohíbe la instalación de placas solares en las cubiertas de los edificios catalogados.

Deberán situarse preferiblemente junto a la cumbrera de la cubierta asemejándose a un lucernario de cumbrera. En estos casos las placas podrán separarse del plano de cubierta, presentando pendientes superiores.

5 Materiales de la cubierta

- El material que se utilizará en todas las cubiertas inclinadas incluidas las galerías será teja cerámica tipo árabe o de forma similar, del color tabaco oscuro, ni rojizo, ni rosáceo ni naranja, no deberá ser uniforme, ni excesivamente jaspeado en donde puedan aparecer tonos pajizos y marrones que se sitúen entre los colores de la paleta habilitada en el Ayuntamiento.
- El material de cubierta podrá ser, pavimento, cristal, plomo, cinc o cobre cuando sean el remate de un volumen especial del edificio como miradores o marquesinas de pequeñas dimensiones u otros volúmenes diferenciados del edificio principal que no exceda de una superficie de planta de 5 m²
- Todos los elementos del alero, canecillos y tarima serán de madera.
- Los canalones y bajantes serán de cobre o zinc, debiendo terminar el último 1,5 metros más próximo al suelo exterior en hierro.

Artículo 34. CIERRES DE FINCA, MUROS DE CONTENCIÓN, ESCOLLERAS Y TALUDES

Los cierres de finca exteriores serán de la forma que se establece en la documentación gráfica.

Los cierres entre parcelas serán de mampostería o de obra, también podrán ser de malla.

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

Los cierres interiores a cada parcela serán de malla con o sin seto y su altura no sobrepasará el metro.

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

Los cierres se podrán complementar con cualquier seto vivo que no crezca mas de 2 metros. Se recomienda el uso de setos autóctonos como boj, hendirnos, enebro, etc.

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

Cuando el cierre de finca sea un muro de contención, éste deberá ser completamente forrado

de mampostería, así como los muros perpendiculares a la alineación oficial que puedan ser vistos desde el espacio público. La altura máxima de estos muros será de 3 metros.

Las escolleras sólo se podrán construir en los lugares especiales admitidos por el Ayuntamiento.

Artículo 35. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS que contienen un valor histórico o arquitectónico

Ver la normativa de protección de edificios en el artículo 13 de la Normativa General.

Además, se conservarán las características actuales del edificio ante todas las determinaciones pormenorizadas establecidas para esta área de ordenación o sector con las medidas, materiales, colores, texturas y otras características existentes actualmente en la edificación protegida.

Artículo 36. CONDICIONES ESPECIALES Y RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN

Condiciones especiales y régimen de autorización que se exigen a los equipamientos sociales, a los establecimientos al servicio público, y a los locales destinados a almacenaje, fabricación y talleres, ver la normativa general.

Artículo 37. CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Se cumplirán las características establecidas en el art. 15 de la Normativa General.

Artículo 38. NORMATIVA DE GESTION DE LA A.O.-1

1 Forma de gestión

Actuación Directa.

2 Cesiones gratuitas de suelo al Ayuntamiento

En caso de derribo de edificios declarados Fuera de Ordenación por volumen o alineaciones, se redactará un Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes y determinación de alineaciones. Las superficies que resulten entre la alineación de vial y la alineación de la edificación se, cederá al Ayuntamiento urbanizada. Esta superficie no podrá exceder del 10% de la superficie de la parcela.

Los jardines de la Iglesia serán de uso público.

3 Proyecto de Obras de Urbanización

No se prevé ninguno, excepto las renovaciones que se vayan planteando para las distintas calles.

4 Cargas urbanísticas

Las parcelas en las que se ejecute nueva edificación y obra que conlleve el incremento de la densidad poblacional quedarán obligadas a participar proporcionalmente en los gastos de ampliación y refuerzo de las infraestructuras generales de abastecimiento y saneamiento previstas, de conformidad con lo dispuesto en la legislación estatal aplicable al efecto (Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, que modifica el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo).

5 Planeamiento de Desarrollo

No se prevé ninguno, aun cuando se podrán tramitar Estudios de Detalle en casos justificados.

6 Fuera de ordenación

Se establecen fuera de ordenación los edificios marcados en los planos de ordenación.

En base al tipo de Fuera de Ordenación en el que se incluyan, se regirán conforme lo establecido en el artículo 12 de la Normativa General.

ÁREA DE ORDENACIÓN A.O.-2.**Determinaciones estructurantes.****Artículo 39. CLASIFICACIÓN DEL SUELO****Artículo 40. DEFINICIÓN DE SUBÁREAS****Determinaciones pormenorizadas.****Artículo 41. CALIFICACIÓN DEL SUELO.**

- 1 Edificación principal y edificación complementaria.
- 2 Plazas de aparcamiento.

Artículo 42. DEFINICIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO**Artículo 43. DEFINICIÓN DEL ESPACIO PRIVADO**

- 1 Edificabilidad máxima frente de parcela y superficie computable.
- 2 Edificación consolidada.
- 3 Parcelación, número de edificios.
- 4 Número de viviendas por edificio.
- 5 Tipología, emplazamiento y modelo de la edificación y de las viviendas.

Artículo 44. DEFINICIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FORMALES DE LA EDIFICACIÓN**Artículo 45. VOLUMETRÍA DE LA EDIFICACIÓN.**

- 1 Composición volumétrica exterior a la edificación principal.
- 2 Composición volumétrica interior a la edificación principal
- 3 Repetición de edificios
- 4 Frente de la edificación.
- 5 Número de plantas y altura de los edificios.
- 6 Fondo de la edificación principal.
- 7 Ocupación máxima en la parcela con la edificación.

Artículo 46. DEFINICIÓN FORMAL DE LAS FACHADAS PRINCIPALES.

- 1 Accesos.
- 2 Forma del alero.
3. Huecos de puertas y de ventanas.
- 4 Elementos y volúmenes adheridos a la fachada.
5. Volúmenes interiores.

Artículo 47. DEFINICIÓN DE OTRAS FACHADAS.

- 1 Forma del alero.
- 2 Accesos.
3. Huecos de puertas y de ventanas.
- 4 Elementos y volúmenes adheridos a la fachada.
5. Volúmenes interiores a la fachada.

Artículo 48. TRATAMIENTO Y MATERIALES DE FACHADA Y DE CARPINTERÍA EXTERIOR.

- 1 Los huecos de ventanas y de puertas tendrán las siguientes características:
- 2 Tratamiento y materiales de los muros

3. Combinación de materiales

4 Carpintería exterior.

Artículo 49. DEFINICIÓN DE LOS ELEMENTOS SUPERPUESTOS A LOS CERRAMIENTOS.

1 Balcones.

2 Marquesinas.

3 Miradores y cuerpos volados.

4 Galerías, Porches, terrazas y solanas.

5 Escaleras exteriores.

6 Medianiles.

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

8 Evacuación de aguas.

9 Chimeneas.

10 Contadores y llaves.

Artículo 50. DEFINICIÓN DE LA CUBIERTA.

1 Forma de la cubierta.

2 Pendientes.

3 Aleros.

4 Elementos de la cubierta.

4.1. Las ventanas de buhardilla

4.2. Las ventanas cenitales, placas solares y lucernarios.

5 Materiales de la cubierta.

Artículo 51. CIERRES DE FINCA, MUROS DE CONTENCIÓN, ESCOLLERAS Y TALUDES.

Artículo 52. CONDICIONES ESPECIALES Y RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN

Artículo 53. CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Artículo 54. NORMATIVA DE GESTION DE LA A.O.- 2.

1 Forma de gestión.

2 Cesiones gratuitas de suelo al Ayuntamiento.

3 Proyecto de Obras de Urbanización.

4 Planeamiento de Desarrollo.

5. Fuera de ordenación.

ÁREA DE ORDENACIÓN A.O.-2

Determinaciones estructurantes

Artículo 39. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Suelo Urbano.

Artículo 40. DEFINICIÓN DE SUBÁREAS

Área Ordenación	Sub-área Ordenación	
A.O.-2	A.O.-2.1	A.O.-2.11
	A.O.-2.2	A.O.-2.12
	A.O.-2.3	A.O.-2.13
	A.O.-2.4	A.O.-2.14
	A.O.-2.5	A.O.-2.15
	A.O.-2.6	A.O.-2.16
	A.O.-2.7	A.O.-2.17
	A.O.-2.8	A.O.-2.18
	A.O.-2.9	
	A.O.-2.10	

Determinaciones pormenorizadas

Artículo 41. CALIFICACIÓN DEL SUELO

El uso preferente de la unidad será el residencial, además, están permitidos los usos que pueden contener la edificación principal y la complementaria que se señalan a continuación.

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, excepto piscinas al aire libre.

1 Edificación principal y edificación complementaria

La edificación principal de la parcela podrá contener los siguientes usos: residencial, oficinas, dotacional, comercial o las actividades turísticas como: hoteles, albergues, bares y restaurantes.

Los edificios principales podrán contener en su planta baja además de los usos principales garajes, trasteros, almacenes agrícolas, instalaciones deportivas y superficies comerciales, también superficies industriales o de talleres que no superen los 100 m². En plantas bajo cubierta además de los usos principales se permite el uso como trastero.

La edificación complementaria de la parcela podrá contener los usos siguientes: garajes, trasteros, almacenes, además de algún uso propio de la edificación principal. La edificación complementaria nunca podrá constituir vivienda independiente salvo para aquellos casos en los que la edificación complementaria existente cuenta ya con acceso independiente, que podrá albergar una vivienda previo convenio con el Ayuntamiento.

2 Plazas de aparcamiento

Cada vivienda dispondrá en su parcela de una plaza de aparcamiento, regulada en el decreto de habitabilidad, que no podrá ser transformada en ningún otro uso posteriormente.

Esta medida es de aplicación a todas las viviendas de los edificios en los que se produzca incremento de viviendas.

Artículo 42. DEFINICIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

En el Plano de Ordenación se describe el espacio público existente.

Las características formales de estos espacios serán las representadas en el plano de Ordenación en el que se diferencian los espacios dinámicos y estáticos, éste último dedicado a aparcamientos y estancia de personas.

Los planos de infraestructuras definen los esquemas de estos servicios urbanísticos, que deberán ser concretados en los correspondientes proyectos de urbanización o proyectos de obras.

Artículo 43. DEFINICIÓN DEL ESPACIO PRIVADO

1 Edificabilidad máxima frente de parcela y superficie computable

La **edificabilidad** se obtiene multiplicando el coeficiente de edificabilidad por la superficie neta computable de cada parcela, resultante de la ordenación de las Normas.

Los coeficientes de edificabilidad máxima para las distintas subáreas son:

A.O.-2	A.O.-2.1	0,50 m ² /m ²
	A.O.-2.2	0,50 m ² /m ²
	A.O.-2.3	0,50 m ² /m ²
	A.O.-2.4	0,17 m ² /m ²
	A.O.-2.5*	0,50 m ² /m ²
	A.O.-2.6	0,20 m ² /m ²
	A.O.-2.7	0,27 m ² /m ²
	A.O.-2.8	0,10 m ² /m ²
	A.O.-2.9	0,33 m ² /m ²
	A.O.-2.10	0,45 m ² /m ²
	A.O.-2.11	0,50 m ² /m ²
	A.O.-2.12	0,31 m ² /m ²
	A.O.-2.13	0,37 m ² /m ²
	A.O.-2.14	0,33 m ² /m ²
	A.O.-2.15	0,50 m ² /m ²
	A.O.-2.16	0,33 m ² /m ²
	A.O.-2.17	0,50 m ² /m ²
	A.O.-2.18	0,73 m ² /m ²

(*) La edificabilidad de la subárea **A.O.-2.5** se obtiene multiplicando el coeficiente de edificabilidad por la superficie neta computable de la parcela más la superficie cedida mediante convenio urbanístico.

El **frente de la parcela** es la línea que separa la parcela de vía pública, quedando excluidos los demás tipos de espacios públicos.

En el caso de las urbanizaciones privadas compuestas por una o varias parcelas la superficie computable se aplicará al frente a vía pública del conjunto de la urbanización.

En todas las parcelas la edificación existente consume superficie construida del mismo modo que la nueva edificación.

La superficie construida se medirá en cada proyecto, al objeto de evitar interpretaciones contradictorias, como la superficie resultante de dividir el volumen del edificio por 3 metros.

Se considerará volumen de un edificio, a los efectos de edificabilidad, la suma de los volúmenes parciales de todos los cuerpos cerrados o abiertos del mismo, que emerjan del nivel del suelo público o privado perimetral al edificio, delimitados dentro de los muros y las cubiertas.

Los espacios abiertos cubiertos contabilizan la mitad de su volumen.

Por terreno perimetral al edificio se entiende el que forma el plano alabeado natural de terreno o el previsto en el planeamiento, excluidas las rampas de acceso a sótanos.

Cuando el suelo circundante al edificio disponga de rasantes variables se considerará que la superficie consumida por las plantas más bajas del edificio es proporcional al de las superficies emergentes de sus fachadas sobre el terreno perimetral al edificio.

2 Edificación consolidada

La edificación existente representada como consolidada en la documentación gráfica, se

entiende a todos los efectos como un volumen consolidado. Esto quiere decir que cuando la altura, ocupación en planta, número de edificios, alineaciones de los edificios y otras características volumétricas actuales, superen los estándares generales, podrán ser mantenidos incluso en los casos de reconstrucción y renovación, pudiendo distribuirse de otra forma en la parcela, siempre que se realicen de acuerdo a las determinaciones establecidas para esta unidad de ordenación.

El plazo máximo en el que se podrá recuperar las condiciones consolidadas será de 5 años desde el derribo del edificio, o desde su declaración de ruina.

En el caso de la subárea **A.O.-2.10**, se consolidan los usos existentes (global residencial y complementario productivo terciario de almacén-taller), no así las edificaciones.

3 Parcelación, número de edificios

La parcelación representada en el Plano de Ordenación se podrá cambiar mediante un Proyecto de Parcelación de agregación o de segregación, debidamente acotado y medido siempre que se respeten el resto de las determinaciones de emplazamiento de la edificación aquí contenidas, en especial la edificabilidad total de la parcela y siempre que no sea necesario repartir cargas.

Cuando se realicen segregaciones, las parcelas sin frente de parcela a vial público quedarán como parcelas no edificables.

No se permite la segregación por división de la propiedad vertical de edificios principales salvo que disponga de accesos independientes en fachadas distintas.

Cuando no se realice un reparto proporcional del aprovechamiento de la superficie de las parcelas resultantes se presentará junto con el Proyecto de Parcelación un Estudio de Detalle que dará lugar al reparto de la edificabilidad en las diferentes parcelas resultante en las que se divide la parcela original.

4 Número de viviendas por edificio

Cada una de las parcelas dispondrá de un único edificio principal.

Cada parcela no podrá tener más de dos viviendas y tendrán un portal o porche común así como el acceso peatonal desde el espacio público hasta las puertas principales de las viviendas común e indivisible.

Las parcelas catastrales 55 y 484 del polígono 1 de Etxauri, incluidas en las subáreas **A.O.-2.2** y **A.O. 2.17** respectivamente podrán albergar dos edificios principales situados uno detrás del otro en relación a la alineación oficial.

Asimismo, la subárea **A.O.-2.5** podrá contener 3 viviendas en un único edificio, si bien este se podrá segregar en tres parcelas distintas.

5 Tipología, emplazamiento y modelo de la edificación y de las viviendas

La tipología edificatoria de esta unidad será la edificación aislada, excepto para el caso de la subárea **A.O.-2.5**, que será adosada.

Por edificación aislada se entiende aquella que guarde una distancia mínima de tres metros a

cualquiera de los lindes de la parcela.

La edificación complementaria podrá ser adosada a la edificación principal.

No se podrán dejar fachadas ciegas, por ello se entiende cualquier fachada de altura superior a tres metros medidos desde la parcela colindante que carezca de ventanas.

Las nuevas viviendas cumplirán las condiciones de iluminación y ventilación establecidas en el Decreto Foral de Habitabilidad. Las viviendas existentes aplicarán como definición de patio de manzana el definido por los derechos de luces y vistas adquiridos por las fachadas interiores de la edificación, tomadas en la primera planta elevada de los edificios, siempre que se delimite mediante un Estudio de Detalle.

6 Urbanización interior de la parcela y forestación

El proyecto de edificación definirá la urbanización interior, en donde se debe aportar como mínimo un árbol especie no invasiva ni transgénica de porte intermedio por cada 100 m² de parcela libre.

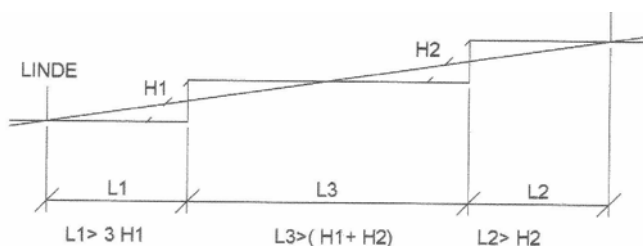
Además, cada propietario de parcela libre deberá instalar un depósito de almacenamiento de aguas pluviales para el riego de su parcela, a razón de 0.2 m³ agua/m² de parcela.

Este depósito deberá ubicarse en el interior de la edificación o enterrado.

La topografía derivada del planeamiento será aquella superficie que resulte de unir las rasantes de los espacios públicos establecidas en las obras de urbanización.

Sobre esta base los movimientos de tierras en las parcelas cumplirán las siguientes condiciones:

- a- La modificación de la pendiente del terreno en el sentido paralelo a la pendiente de la calle deberá producirse con uno, dos o más escalonamientos realizados con muros de contención o taludes, de acuerdo al siguiente esquema de aterrazamiento:



- b- La modificación de la pendiente del terreno en el sentido perpendicular a la pendiente de la calle deberá producirse con escalonamientos realizados con muros de contención o taludes, de acuerdo al siguiente esquema de aterrazamiento:

La edificación estará constituida por paralelepípedos puros, es decir, sin retranqueos y sin salientes que cumplan lo siguiente:

1 Composición volumétrica exterior a la edificación principal

La edificación de la parcela se compondrá de un edificio principal constituido por un único paralelepípedo y de un máximo de dos edificios complementarios, adosados o aislados al principal.

Dicha composición volumétrica exterior cumplirá las siguientes características:

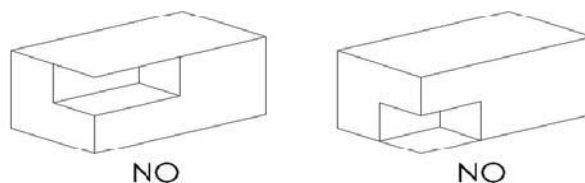
- a- Para que un edificio principal pueda disponer de edificios complementarios tendrá un volumen mínimo de 600 m³, con la relación altura fondo establecida en el punto 6, *fondo de la edificación*.
- b- La edificación complementaria estará constituida por porches o por cuerpos de una planta rematados con una cubierta inclinada, una terraza o galerías elevadas.
- c- La superficie de ocupación máxima de la edificación complementaria será la que se establece en el punto titulado Ocupación de la edificación.
- d- Todos los edificios se compondrán de paralelepípedos de planta rectangular.
- e- Los edificios complementarios no se podrán adosar al principal por su fachada principal.
- f- El adosamiento de los edificios se realizará mediante muros y no montando un volumen sobre otro.
- g- 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 volumen a los del colindante.
- h- La diferenciación de los volúmenes de una misma parcela debe ser muy clara de modo tal que los planos de las fachadas y cubiertas de los diferentes volúmenes se diferencien con claridad. En muros esta diferenciación puede ser mediante una bajante de pluviales pero en cubierta la diferencia será mediante un cambio en el plano de la misma.
- i- Los edificios complementarios no podrán unirse entre sí manteniéndose adosados ambos al edificio principal.

2 Composición volumétrica interior a la edificación principal

Por composición volumétrica interior se entiende la detracción de volúmenes al edificio principal.

Dicha composición volumétrica cumplirá las siguientes características:

- a- La volumetría que se detraiga del interior del edificio principal por las fachadas lo podrán constituir cada uno de los elementos siguientes: galerías, porches, que mantendrán íntegramente la cubierta del paralelepípedo del que se detraen.
- b- La detracción de volumetría interior no romperá esquinas del edificio principal que estén orientadas a espacio público.



- c- El paralelepípedo que se detrae del edificio principal siempre será completamente interior, nunca semi-exterior, semi-interior.
- d- Todos los volúmenes detraídos interiores se compondrán de paralelepípedos de planta rectangular.
- e- No se podrán realizar volúmenes detraídos por la cubierta para patios descubiertos o terrazas. Se permitirán patios cerrados en cubierta por un lucernario ventilado.

3 Repetición de edificios

- a- Por edificio se entiende:
 - Cada volumen diferenciado de otro dentro de la misma parcela o de otra, independientemente de si es edificación principal o complementaria.
 - Cada parte de un bloque de viviendas o de cualquier otro uso que suponga una propiedad o una utilización individualizada desde el espacio público.

De acuerdo a ello, en cualquier agrupamiento continuo de seis edificios, las fachadas enfrentadas o contiguas de un mismo espacio público, al objeto de evitar la uniformización, han de ser distintas entre sí, salvo que se acuerde una solución estética con el Ayuntamiento.

- b- Por fachadas distintas se entienden las que se diferencian al menos en uno de los siguientes aspectos:
 - Forma general de la fachada procedente de una composición distinta, es decir, modelos distintos.
 - Cuando las fachadas correspondan al mismo modelo estas se diferenciarán al menos en alguno de estos aspectos:
 - Tamaño de la fachada cuando las diferencias sean superiores a un metro, lo que también irá acompañado de un cambio proporcionado del tamaño de los huecos de la fachada.
 - Presencia de elementos nuevos como balcón, mirador, porche, solana, galería, etc.
 - Cambios notables en la composición de sistemas constructivos y materiales.

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

4 Frente de la edificación

No se establece un frente mínimo para la edificación principal salvo que disponga de edificación complementaria en cuyo caso será de 6 metros.

El frente máximo de la edificación principal en la alineación oficial será de 25 metros y el de la complementaria de 15 metros.

5 Número de plantas y altura de los edificios

La altura máxima de los edificios se medirá desde el alero horizontal de la cubierta Hasta el punto mas bajo de cualquiera de los dos casos:

- a- La rasante más baja del suelo perimetral al edificio.
- b- La rasante más baja de la alineación oficial de la parcela.

En la edificación complementaria situada en los lindes con parcelas vecinas se medirá desde el

lado mas bajo de ese linde.

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

El número máximo de plantas de la edificación será de B+1+BC (planta baja, planta primera y planta bajo-cubierta) o de SS+2 (semisótano y dos plantas) y su altura máxima será de 7,5 metros.

La edificación complementaria adosada a la edificación principal podrá tener una altura máxima de 6 metros.

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

Se permiten los sótanos siempre que los accesos se construyan en el interior del espacio privado.

El suelo de la planta que sirve de acceso directo desde el espacio público se situará en la misma rasante o hasta 150 cm más alto que el espacio público en el punto de acceso.

Se entiende por planta baja aquella que se sitúa aproximadamente en la rasante mas baja del suelo perimetral al edificio.

Se entiende por planta semisótano aquella cuyo suelo se sitúa a una cota inferior, en relación a la rasante mas baja del suelo perimetral al edificio, pero es una planta que emerge por encima de ella.

Se entiende por planta de sótano aquella situada por debajo de la planta baja o del semisótano.

Se entiende por planta bajo cubierta aquella que reúne las condiciones óptimas de habitabilidad en parte de su superficie, pero en la que la altura libre menor existente entre suelo y cubierta sea inferior a 2,10 metros.

En la subárea **A.O.-2.5**, la altura máxima será de 6,2 metros y el número máximo de plantas de B+1.

6 Fondo de la edificación principal

La diferencia de altura entre la cumbrera y los aleros horizontales de cada edificio sea menor que la mitad de la altura del edificio.

7 Ocupación máxima en la parcela con la edificación

En el plano de ordenación se representa el estado actual de la edificación pero la ocupación máxima de la nueva edificación principal se inscribirá siempre en un rectángulo máximo de 25 x 15 metros. La ocupación máxima de cada uno de los edificios complementarios será de 35 m² y de la suma 60 m² siempre y cuando se adosen a alguna de las fachadas laterales, pudiendo ser mayor en caso que se adosen a la fachada trasera, sin exceder la ocupación total de 25x20.

La planta de sótano podrá tener mayor ocupación que las plantas elevadas siempre dentro del espacio privado.

Artículo 46. DEFINICIÓN FORMAL DE LAS FACHADAS PRINCIPALES

Por fachadas principal de los edificios principales se entiende aquella que está orientada al espacio público y cuenta con el acceso principal del edificio aun cuando no se encuentre en la planta mas baja del edificio.

1 Accesos

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

- a)** Para los accesos en arco:
 - Cuando se realicen desde el interior de un mismo porche.
 - Cuando se inscriban en una misma pieza de carpintería cuya anchura no supere los 4 metros.
 - Cuando pertenezcan a volúmenes distintos del edificio.
 - Cuando la fachada principal, en la planta baja del edificio, sea la continuación de un muro de contención o de una tapia.
- b)** Para los accesos con dintel recto, además de los supuestos descritos para los arcos:
 - Cuando se realice un único hueco corrido en la fachada.
 - Cuando se repita el hueco en cada eje, formando simetría.

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

2 Forma del alero

La fachada principal dispondrá de alero horizontal.

3. Huecos de puertas y de ventanas

Las fachadas principales de la edificación principal se compondrán simétricamente mediante uno, dos, o más ejes verticales en los que se centrará un hueco sencillo de ventanas por cada planta.

- Los huecos simétricos deberán ser iguales entre sí.
- No se permiten los huecos compuestos, los especiales ni los de escaleras situados a distinta altura que los demás huecos, salvo en el interior de porches, solanas y en el espacio bajo el alero donde se permiten ventanas corridas.
- En estas fachadas las composiciones asimétricas solo se aceptarán 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.

El carácter semiresidencial - semiagropecuario de la arquitectura rural hace que las casas rurales dispongan de pocos huecos de ventanas y que estos se acumulen especialmente en la primera planta donde se situaba la vivienda.

Al objeto de proteger esta caracterización de la arquitectura del Casco Histórico se cumplirán las siguientes determinaciones:

- a- El número máximo de ejes de huecos en función a la anchura de la fachada serán de uno para fachadas de hasta 5 metros, de dos para las fachadas de hasta 8 metros y de tres para las de hasta 11 metros, de cuatro para las de hasta 14 metros, de cinco para las de hasta 17 metros, de seis para las de hasta 20 metros, de siete para las de hasta 25 metros.
- b- Los huecos deberán ser aproximadamente equidistantes entre si y las esquinas de las fachadas. En la planta primera los paños entre huecos y de hueco a esquina serán cada uno un 150 % superior a la anchura de los huecos colindantes.
- c- En la planta bajo cubierta se permitirán pegando al alero, huecos de ventanas que ocupando toda la anchura de la fachada con elementos acristalados o forros del mismo material que la carpintería.
- d- En la nueva edificación se permitirán en la planta baja escaparates y ventanas hasta el suelo de la misma altura que la puerta del garaje, siempre en el interior de un porche de un fondo mínimo de 1 metro.

4 Elementos y volúmenes adheridos a la fachada

Se podrán realizar balcones manteniendo la simetría. También de forma asimétrica cuando se autorice por el Ayuntamiento.

Se permiten las escaleras exteriores que no superen los 50 cm de altura dentro de suelo privado de uso público.

No se podrán instalar aparatos de aire acondicionado, antenas, adosar terrazas, miradores, porches, cuerpos volados ni galerías exteriores al paralelepípedo del edificio principal.

5. Volúmenes interiores

Se podrán realizar porches o galerías completamente interiores manteniendo la simetría o de forma asimétrica cuando se autorice por el Ayuntamiento.

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.

Los porches podrán ocupar toda la anchura de la fachada.

Artículo 47. DEFINICIÓN DE OTRAS FACHADAS

Se refiere a las fachadas laterales del edificio principal y de la edificación complementaria.

La composición de las fachadas traseras que no afecten a la vía pública será libre.

1 Forma del alero

La fachada de los edificios complementarios que se sitúe en la misma alineación que la fachada principal del edificio principal tendrá el alero horizontal.

2 Accesos

Podrán tener varios accesos.

3. Huecos de puertas y de ventanas

En el resto de las fachadas de la edificación principal y de la edificación complementaria no es precisa una ordenación concreta.

- a- Se podrán realizar huecos compuestos (más altos que anchos) y huecos de escaleras que queden a diferente altura que el resto de las ventanas en cuyo caso serán de tamaño perceptiblemente inferior a los huecos sencillos. En las fachadas alineadas con el espacio público no se permitirán los huecos compuestos.
- b- No se podrán dejar fachadas ciegas orientadas al espacio público. Por fachada ciega se entenderá aquella que disponga de una superficie de ventanas inferior al 0,30 % de la superficie de la fachada.
- c- En las fachadas alineadas con el espacio público, en la planta primera los paños entre huecos y de hueco a esquina serán cada uno un 200 % superior a la anchura de los huecos colindantes.
- d- En la nueva edificación se permitirán escaparates y ventanas hasta el suelo en la planta baja.

4 Elementos y volúmenes adheridos a la fachada

Se podrán realizar balcones, escaleras exteriores, marquesinas, miradores, cuerpos sobresalientes terrazas, porches y galerías exteriores. En las fachadas alineadas con el espacio público no se podrán instalar aparatos de aire acondicionado, realizar miradores, terrazas ni cuerpos volados.

5. Volúmenes interiores a la fachada

Se podrán realizar porches en general y galerías completamente interiores al edificio principal en las fachadas con alero horizontal.

Artículo 48. TRATAMIENTO Y MATERIALES DE FACHADA Y DE CARPINTERÍA EXTERIOR

La aplicación de los puntos descritos en este artículo corresponde a la fachada principal y laterales, quedando libre la solución para la fachada trasera.

1 Los huecos de ventanas y de puertas tendrán las siguientes características

- a- **Huecos sencillos.** Serán los constituidos por una unidad de marco para la apertura del hueco. La anchura máxima será de 1,20 metros. La altura de los huecos tipo ventana podrá oscilar entre un valor igual a la anchura y 1,5 de la anchura.
- b- **Huecos compuestos.** Los huecos compuestos estarán formados por la suma de huecos sencillos unidos mediante elementos estructurales de madera.
- c- **Huecos especiales.** El Ayuntamiento podría autorizar composiciones especiales de huecos en alguna fachada, siempre que sean plenamente justificables y armonizables estéticamente con la tipología del edificio y con el entorno. En estos casos se formulará una consulta urbanística al Ayuntamiento, ante la cual este decidirá la procedencia o no de la excepcionalidad.
En las plantas bajo cubierta, en la parte situada bajo el alero horizontal, pegados al mismo se permitirán los huecos rasgados que alcanzarán a toda la anchura de la fachada con una altura inferior a 70 cm incluido el cabezal.
- d- **Accesos al edificio:**
 - Las puertas de acceso principal al edificio podrán ser de una anchura máxima de

- 2,50 metros y mínima de 1,20 metros. La altura será de 2,20 metros de altura máxima.
- La puerta de garaje tendrá una anchura libre máxima de 2,50 metros y una altura libre máxima de 2,20 metros. Excepcionalmente y siempre que esté justificado para el uso por maquinaria agropecuaria ésta podrá tener dimensiones superiores, en cuyo caso se deberá dar a estas puertas un tratamiento especial que permita integrarlas adecuadamente en la fachada, como su inclusión en un porche o ser de la altura de un porche inmediato en la misma fachada del edificio. Estos tratamientos se someterán en consulta previa al Ayuntamiento, antes de la presentación del proyecto.
- e-** Todos los huecos tendrán su correspondiente carpintería y acristalamiento

2 Tratamiento y materiales de los muros

- Las fachadas de cada volumen constituirán un único plano por cada lado de la planta rectangular, sin resaltes, de las cuales podrán sobresalir los alféizares, contraventanas, los balcones, los miradores, los aleros, las marquesinas, las galerías y terrazas exteriores.
- Dentro de una fachada podrá haber cambios de plano de fachada en paralelo siempre que se deriven de algún planteamiento constructivo o estructural tradicional en esta arquitectura rural, que imponga la necesidad de combinar varios materiales. En estos casos se permitirán pequeños retranqueos para diferenciar los cambios de materiales, dentro de los márgenes que permita el muro de mayor grosor. No se admitirán los cambios de plano y composiciones que tengan un sentido exclusivamente decorativo.
- No se permiten retranqueos de la alineación de fachada salvo para la formación de porches y galerías abiertas.

Los materiales vistos de las fachadas serán los siguientes:

- Piedra de mampostería de 7 a 20 cm de altura, siempre que las sucesivas juntas horizontales sigan una línea continua en el conjunto de la fachada. La mampostería será de veta de piedra como la existente en el edificio del Ayuntamiento. Se prohíbe el uso de piezas de hormigón imitación de piedra.
- No se permitirán las plaquetas de piedra auténtica imitación de mampostería aunque se podrán permitir las de sillar, estas piezas serán de un tamaño superior a 30 x 40 cm. Cuando se empleen en las esquinas del edificio y en las mochetas de las ventanas esta plaqueta, se evitarán los tamaños y proporciones repetitivos que den un aspecto artificial y postizo.
- Enfoscados y enlucidos pintados, en cuyo caso, el color de la pintura será similar a los incluidos en la paleta de colores habilitada en el Ayuntamiento, que comprende el blanco, colores terrosos y algún azulado. No se aceptarán las imitaciones de sistemas constructivos tradicionales con pintura, como estructuras de madera empotradas en los muros, perotes de aleros, mochetas y esquinales de los edificios, paños pintados de distinto color dentro de la fachada, imitaciones de revestimientos de madera, etc. Tampoco se permitirá que se subrayen las juntas de las piedras con pintura.
- Se podrán realizar estructuras y revestimientos de fachadas en madera, como muro aligerado. En las fachadas situadas en la alineación oficial solo se permiten en el interior de porches, galerías y en la franja situada bajo el alero de 50 cm de altura máxima.
- No se permiten muros de pavés en las fachadas orientadas al espacio público.

3 Combinación de materiales

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

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

4 Carpintería exterior

Las carpinterías de puertas, ventanas y contraventanas deberán ser de madera pintada teñida o barnizada o de aluminio o de hierro pero siempre del mismo material, incluidas las puertas de garaje.

- Los colores que se podrán emplear serán verde o marrón tabaco en tonos oscuros (el negro constituya mas del 25 %). Se permiten las imitaciones a madera.

Artículo 49. DEFINICIÓN DE LOS ELEMENTOS SUPERPUESTOS A LOS CERRAMIENTOS

Los elementos que sobresalgan de la fachada hacia el espacio público dejarán siempre una altura libre bajo los mismos superior a 2,20 metros.

1 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 un alféizar, es decir, 15 cm.
- Las losas de los balcones tendrán un canto que no superará los 10 centímetros de espesor y su forma será rectangular.
- La anchura del balcón no superará en 2,5 veces la anchura de la puerta de la que sirve de acceso, la cual estará situada en el centro del balcón. Si estas medidas lo permiten se podrán generar balcones corridos cuando exista una sucesión de puertas balconeras.
- Los balcones que abarquen a varias puertas balconeras de una misma planta no podrán alcanzar mas de 1/3 de la anchura de la fachada, excepto cuando esté situado en la fachada de una planta bajo cubierta en donde la anchura de la fachada solo superará al balcón corrido 1 metro por cada lado.
- No se permitirán balcones con antepechos de obra de ningún tipo. Los antepechos serán de barrotes de hierro o de barrotes de madera.

2 Marquesinas

Las marquesinas cumplirán las mismas condiciones que las losas de los balcones y se acabarán con teja cerámica.

3 Miradores y cuerpos volados

- Por mirador se entiende un volumen formado por una losa para el suelo, un techo y cierres verticales de carpintería que se adosa a la fachada del paralelepípedo del edificio, creándose de este modo un doble cierre al exterior.
- Por cuerpo sobresaliente se entiende el volumen de una habitación o de un conjunto de ellas que sobresale de la fachada de un edificio, volando hacia el exterior. Los cuerpos sobresalientes solo se permiten cuando su aspecto exterior sea igual al de los

miradores, es decir, todo el cierre exterior sea de carpintería, y en toda la altura de la planta.

- Los cuerpos sobresalientes tendrán un vuelo máximo igual al de los balcones. La planta de la parte sobresaliente podrá ser rectangular o de forma triangular cuando sea la expresión de un volumen interior girado, que abarque al conjunto de una habitación o de varias. Dicho volumen solo podrá sobresalir en dos fachadas y será el único volumen que sobresalga del edificio.
- La carpintería y forros verticales de los miradores como de los cuerpos volados serán exclusivamente de madera
- En cada edificio no podrá haber más de un mirador o cuerpo sobresaliente, si bien estos podrán ser de dos plantas.

4 Galerías, Porches, terrazas y solanas

- Por galería se entiende el espacio habitable que configura un volumen cubierto abierto o cerrado al exterior. El volumen de las galerías será completamente interior o exterior al edificio y de planta rectangular.
- Porches son las galerías abiertas situadas al nivel del terreno en donde solo se podrá construir un máximo de dos peldaños.

a- Galerías y porches interiores:

- Los porches y galerías interiores al edificio principal 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 y cuando sean exteriores 2 metros.
- Los porches y galerías interiores, abiertas o cerradas, solo podrán estar orientados al exterior por el lado mayor de su propia planta.
- Las galerías interiores, abiertas o acristaladas solo se permitirán si ocupan todo la anchura de la fachada que las contiene.
- 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.

b- Galerías y porches exteriores:

- Los porches y galerías exteriores al edificio tendrán una anchura que será superior a 2 metros. El fondo mínimo de las galerías y porches exteriores será de 2 metros.
- Las galerías exteriores que se sitúen a la altura de la primera planta elevada del edificio deberán apoyarse sobre un porche, galería o cuerpo cerrado de obra.
- No se permitirán las galerías exteriores situadas a la altura de la segunda planta elevada del edificio.
- Tanto los porches como las galerías exteriores se definen como estructuras apoyadas en pilares o en una planta de obra.

c- Terrazas:

- Las terrazas serán espacios abiertos sin cubierta, aún cuando deberán estar protegidas por una pérgola en la totalidad de su superficie, excepto si están situadas al nivel del terreno.
- Las terrazas elevadas permitidas en estas Ordenanzas constituirán un volumen diferenciado del principal apoyadas sobre un porche, galería o cuerpo cerrado, coincidente con el nivel de la planta baja del volumen principal.

d- Materiales: Las estructuras y los cierres verticales de las galerías, los porches y la estructura de las pérgolas de las terrazas, serán de madera.

e- Número de galerías, porches y terrazas por edificio. Cada edificio no podrá tener más de una galería, porche o terraza.

5 Escaleras exteriores

- En fachada principal los accesos podrán ser mediante escaleras exteriores, que no suban más de 50 centímetros.
- 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 otras 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.

6 Medianiles

- El Ayuntamiento podrá requerir a los propietarios de edificios con medianiles al descubierto sin decorar para que procedan a su decoración.
- Caso de incumplimiento el Ayuntamiento quedará facultado para realizar la obra a costa de los particulares.
- Todas las fachadas o partes de las mismas que queden vistas no podrán ser ciegas. Por fachada ciega se entenderá aquella que disponga de una superficie de ventanas inferior al 3 % de la superficie de la fachada.

7 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 negra con letras pintadas.
- No se permiten los letreros luminosos ni ningún otro tipo de anuncio o letrero que esté en las fachadas de los edificios, ni siquiera en la fachada trasera.

8 Evacuación de aguas

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

9 Chimeneas

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

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

Se permiten las barbacoas exentas de los edificios.

10 Contadores y llaves

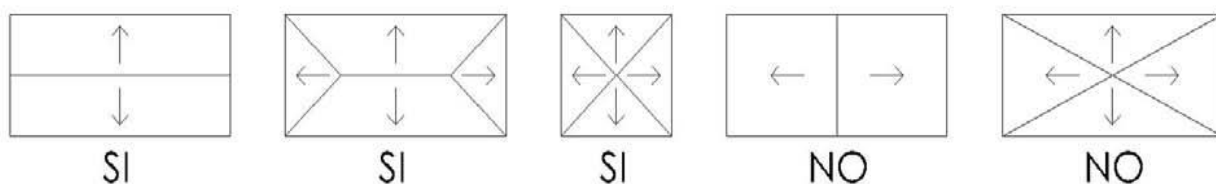
Se prohíbe instalación de contadores sobre la fachada de los edificios, sin embargo se permiten los empotrados que dispongan de una puerta forrada con el mismo material de la fachada, o que sustituya a una ventana en la composición de la fachada.

La aplicación de los puntos descritos en este artículo corresponde a la fachada principal y laterales, quedando libre la solución para la fachada trasera.

Artículo 50. DEFINICIÓN DE LA CUBIERTA

1 Forma de la cubierta

- La planta de la cubierta será de forma rectangular salvo cuando el Ayuntamiento acepte mediante consulta previa otra forma por causa justificada.
- Todas las cubiertas cumplirán la disposición de pendiente indicada en los gráficos siguientes, entendiéndose la fachada principal situada en el lado interior de los mismos.

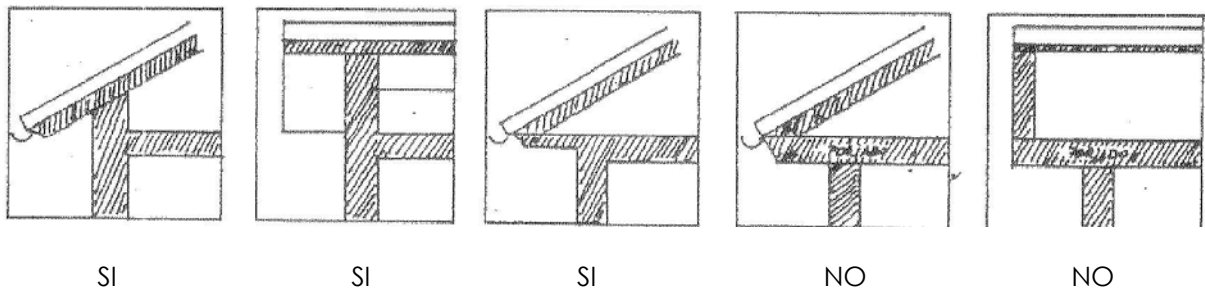


2 Pendientes

- La cubierta de los volúmenes de altura (en el alero horizontal) superior a 3 metros será a dos, cuatro o más aguas. En general se recomienda la cubierta de dos aguas salvo en los grandes volúmenes que contengan más de 1000 m³. Los volúmenes de planta baja de altura inferior a los 3 metros sólo podrán tener cubierta a dos aguas, excepcionalmente podrán tener la cubierta a una o tres aguas cuando la parte superior de la cubierta esté adosada a un edificio de mayor volumen de la misma propiedad.
- No se permiten cubiertas planas, sin embargo, alguno de los volúmenes secundarios de una planta de altura podrán ser terminados en su cubierta por una terraza, en cuyo caso, deberán protegerla en toda su superficie con una pérgola con viguetas o solivos, con una separación máximo de 70 cm y de una sección mínima de 10 x 12 cm. Las terrazas de superficie inferior a 5 m² no tendrán que cubrirse con una pérgola.
- Los tejados de las galerías y porches serán de las mismas características que las señaladas para los de los volúmenes de menos de 3 metros de altura.
- La cubierta de los edificios tendrá una pendiente entre el 30 % y el 40 %, solo se permite la utilización de pendientes inferiores en cubiertas de cinc, o de cobre, o de pavimento de miradores, o marquesinas.
- Todas las vertientes tendrán la misma pendiente excepto cuando no sean perceptibles desde el mismo punto de vista.

3 Aleros

- Los planos de la cubierta de cada volumen no se podrán prolongar para formar la cubierta de volúmenes diferenciados en planta ni sufrir retranqueos ni prolongaciones injustificables en relación al volumen que cubren.
- El alero no superará un vuelo de 85 centímetros incluido el canalón y el canto no excederá de 35 centímetros descontados los canecillos.
- Todos los aleros horizontales de cada cubierta de dos, tres o cuatro aguas tendrán la misma cota de nivel excepto cuando no sean perceptibles desde el mismo punto de vista. Así mismo, los aleros contendrán un canalón y bajante, si vierte las aguas al espacio público. Las torres dadas sus especiales características no contendrán canalones ni bajantes.
- Las soluciones de encuentro del alero con la fachada admitidas son las siguientes:



4 Elementos de la cubierta

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

4.1 Las ventanas de buhardilla, tendrán la cubierta a dos aguas perpendicular a la pendiente de la cubierta general y la superficie de su frente será inferior a 1,50 m². Las ventanas de buhardilla no podrán romper el alero de la fachada principal y el de la fachada posterior solo en una ocasión.

4.2 Las ventanas cenitales, placas solares y lucernarios, las ventanas cenitales y los lucernarios ocuparán cada uno, una superficie inferior a 0,5 m². Los lucernarios de cumbre, es decir, los que no están rodeados de teja por la parte superior, podrán ser de dimensiones superiores.

Las placas solares con una superficie inferior al 20% de la superficie de faldón se situarán en el plano de la cubierta no pudiendo sobrepasar en más de 30 cm el citado plano.

En el caso que la superficie de placas supere el 20% de la superficie del faldón, se deberá cubrir todo el faldón con placas, completando canalones, remates, elementos auxiliares, etc. con revestimientos similares en color y material.

5 Materiales de la cubierta

- El material que se utilizará en todas las cubiertas inclinadas incluidas las galerías será teja cerámica tipo árabe o de forma similar, del color tabaco oscuro, ni rojizo, ni rosáceo ni naranja, no deberá ser uniforme, ni excesivamente jaspeado en donde puedan aparecer tonos pajizos y marrones que se sitúen entre los colores de la paleta habilitada en el Ayuntamiento.
- El material de cubierta podrá ser, pavimento, cristal, plomo, cinc o cobre cuando sean el remate de un volumen especial del edificio como miradores o marquesinas de pequeñas dimensiones u otros volúmenes diferenciados del edificio principal que no exceda de una superficie de planta de 10 m².
- Todos los elementos del alero, canecillos y tarima serán de madera.
- Los canalones y bajantes serán de cobre, zinc o cualquier material plástico distinto al P.V.C, en colores similares al los de los materiales metálicos mencionados.

Artículo 51. CIERRES DE FINCA, MUROS DE CONTENCIÓN, ESCOLLERAS Y TALUDES

Los cierres de finca exteriores serán de la forma que se establece en la documentación gráfica, tal y como se han ido desarrollando en las distintas Subáreas de Ordenación.

No obstante, en el caso que los propietarios de las distintas subáreas acuerden sustituir o eliminar todos los cierres existentes, estos deberán cumplir las condiciones descritas en los siguientes puntos:

- No podrán sobrepasar una altura máxima de 2 metros y podrán estar formados por mampostería de piedra o bloque enfoscado en colores blancos. -También se podrán plantear cierres vegetales de especies autóctonas que no crezcan más de 2 metros.
- Se podrán combinar ambas soluciones sin sobrepasar los 2 metros de altura máximos.
- Del mismo modo, una vez eliminados los cierres existentes, no resultará obligatorio el cierre de parcela.

Los cierres entre parcelas serán de mampostería o de obra, también podrán ser de malla.

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

Los cierres interiores a cada parcela serán de malla con o sin seto y su altura no sobrepasará el metro.

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

Los cierres se podrán complementar con cualquier seto vivo que no crezca más de 2 metros. Se recomienda el uso de setos autóctonos como boj, hendirnos, enebro, etc.

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

Cuando el cierre de finca sea un muro de contención, éste deberá ser completamente forrado de mampostería, así como los muros perpendiculares a la alineación oficial que puedan ser vistos desde el espacio público. La altura máxima de estos muros será de 3 metros.

Las escolleras sólo se podrán construir en los lugares especiales admitidos por el Ayuntamiento.

Artículo 52. CONDICIONES ESPECIALES Y RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN

Que se exigen a los equipamientos sociales, a los establecimientos al servicio público, y a los locales destinados a almacenaje, fabricación y talleres, ver la normativa general.

Artículo 53. CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Se cumplirán las características establecidas en el artículo 15 de la Normativa General.

Artículo 54. NORMATIVA DE GESTION DE LA A.O.- 2

1 Forma de gestión

Actuación Directa.

2 Cesiones gratuitas de suelo al Ayuntamiento

En caso de ejecución de nuevas viviendas en aquellas subáreas de ordenación donde existe la

posibilidad de ubicar nuevas edificaciones garantizará un ancho adecuado para el paso y visibilidad, estableciendo una cesión gratuita de suelo al Ayuntamiento nunca superior al 10% de la parcela.

En concreto, en el caso de la subárea **A.O.-2.7** se deberá pavimentar y ceder un frente de parcela que garantice la continuidad del acerado de las parcelas contiguas, resultando necesario el derribo del actual cierre para su ejecución.

Existe un convenio de cesión y urbanización de calle en la subárea **A.O.-2.17**, por el cual los propietarios de las parcelas catastrales 477 y 480 del polígono 1 de Etxauri se comprometen a la cesión necesaria para viales y el ayuntamiento a ejecutar la urbanización, lo que queda reflejado en el plano de ordenación.

3 Proyecto de Obras de Urbanización

La ampliación de la urbanización de la subárea **A.O. 2.17** se llevará a cabo conforme a proyecto de urbanización que cumpla las características descritas en el artículo 15 de la Normativa general.

No se prevé ningún otro proyecto, excepto las renovaciones que se vayan planteando para las distintas calles.

4 Cargas urbanísticas

Las parcelas en las que se ejecute nueva edificación y obra que conlleve el incremento de la densidad poblacional quedarán obligadas a participar proporcionalmente en los gastos de ampliación y refuerzo de las infraestructuras generales de abastecimiento y saneamiento previstas, de conformidad con lo dispuesto en la legislación estatal aplicable al efecto (Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, que modifica el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo).

5 Planeamiento de Desarrollo

No se prevé ninguno, aun cuando se podrán tramitar Estudios de Detalle en casos justificados.

6 Fuera de ordenación

Se establecen fuera de ordenación los edificios marcados en los planos de ordenación.

En base al tipo de Fuera de Ordenación en el que se incluyan, se regirán conforme lo establecido en el art. 12 de la Normativa General.

ÁREA DE ORDENACIÓN A.O.-3.**Determinaciones estructurantes.****Artículo 55. CLASIFICACIÓN DEL SUELO****Artículo 56. DEFINICIÓN DE SUBÁREAS****Determinaciones pormenorizadas.****Artículo 57. CALIFICACIÓN DEL SUELO.**

- 1 Edificación principal y edificación complementaria.
- 2 Plazas de aparcamiento.

Artículo 58. DEFINICIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO.**Artículo 59. DEFINICIÓN DEL ESPACIO PRIVADO.**

- 1 Edificabilidad máxima frente de parcela y superficie computable.
- 2 Edificación consolidada.
- 3 Parcelación, número de edificios y de viviendas.
- 4 Tipología, emplazamiento y modelo de la edificación y de las viviendas.
- 5 Urbanización interior de la parcela y forestación.

Artículo 60. DEFINICIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FORMALES DE LA EDIFICACIÓN.**Artículo 61. VOLUMETRÍA DE LA EDIFICACIÓN.**

- 1 Composición volumétrica exterior a la edificación principal.
- 2 Composición volumétrica interior a la edificación principal
- 3 Repetición de edificios
- 4 Frente de la edificación.
- 5 Número de plantas y altura de los edificios.
- 6 Fondo de la edificación principal.
- 7 Ocupación máxima en la parcela con la edificación.

Artículo 62. DEFINICIÓN FORMAL DE LAS FACHADAS PRINCIPALES.

- 1 Accesos.
- 2 Forma del alero.
3. Huecos de puertas y de ventanas.
- 4 Elementos y volúmenes adheridos a la fachada.
5. Volúmenes interiores.

Artículo 63. DEFINICIÓN DE OTRAS FACHADAS.

- 1 Forma del alero.
- 2 Accesos.
3. Huecos de puertas y de ventanas.
- 4 Elementos y volúmenes adheridos a la fachada.
5. Volúmenes interiores a la fachada.

Artículo 64. TRATAMIENTO Y MATERIALES DE FACHADA Y DE CARPINTERÍA EXTERIOR.

- 1 Los huecos de ventanas y de puertas tendrán las siguientes características
- 2 Tratamiento y materiales de los muros

3. Combinación de materiales

4 Carpintería exterior.

Artículo 65. DEFINICIÓN DE LOS ELEMENTOS SUPERPUESTOS A LOS CERRAMIENTOS.

1 Balcones.

2 Marquesinas.

3 Miradores y cuerpos volados.

4 Galerías, Porches, terrazas y solanas.

5 Escaleras exteriores.

6 Medianiles.

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

8 Evacuación de aguas.

9 Chimeneas.

10 Contadores y llaves.

Artículo 66. DEFINICIÓN DE LA CUBIERTA.

1 Forma de la cubierta.

2 Pendientes.

3 Aleros.

4 Elementos de la cubierta.

4.1. Las ventanas de buhardilla

4.2. Las ventanas cenitales, placas solares y lucernarios.

5 Materiales de la cubierta.

Artículo 67. CIERRES DE FINCA, MUROS DE CONTENCIÓN, ESCOLLERAS Y TALUDES.

Artículo 68. CONDICIONES ESPECIALES Y RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN

Artículo 69. CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Artículo 70. NORMATIVA DE GESTION DE LA A.O.- 3.

1 Forma de gestión.

2 Cesiones gratuitas de suelo al Ayuntamiento.

3 Proyecto de Obras de Urbanización.

4 Planeamiento de Desarrollo.

5. Fuera de ordenación.

6. Anotación de las áreas o parcelas desarrolladas mediante Estudios de Detalle previas al Plan.

ÁREA DE ORDENACIÓN A.O.-3

Determinaciones estructurantes

Artículo 55. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Suelo Urbano.

Artículo 56. DEFINICIÓN DE SUBÁREAS

A.O.-3	A.O.-3.1
	A.O.-3.2
	A.O.-3.3
	A.O.-3.4
	A.O.-3.5
	A.O.-3.6
	A.O.-3.7
	A.O.-3.8

Determinaciones pormenorizadas

Artículo 57. CALIFICACIÓN DEL SUELO

El uso preferente de la unidad será el residencial, además están permitidos los usos que pueden contener la edificación principal y la complementaria que se señalan a continuación.

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, excepto piscinas al aire libre.

1 Edificación principal y edificación complementaria

La edificación principal de la parcela podrá contener los siguientes usos: residencial, oficinas, dotacional, comercial o las actividades turísticas como: hoteles, albergues, bares y restaurantes.

Los edificios principales podrán contener en su planta baja además de los usos principales garajes, trasteros, almacenes agrícolas, instalaciones deportivas y superficies comerciales, también superficies industriales o de talleres que no superen los 100 m². En plantas bajo cubierta además de los usos principales se permite el uso como trastero.

La edificación complementaria de la parcela podrá contener los usos siguientes: garajes,

trasteros, almacenes, además de algún uso propio de la edificación principal. La edificación complementaria nunca podrá constituir viviendas salvo convenio con el Ayuntamiento.

2 Plazas de aparcamiento

Cada vivienda dispondrá en su parcela de una plaza de aparcamiento, regulada en el decreto de habitabilidad, que no podrán ser transformadas en ningún otro uso posteriormente.

Esta medida es de aplicación también a todas las viviendas de los edificios en los que se produzca incremento de viviendas.

Artículo 58. DEFINICIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

En el Plano de Ordenación se describe el espacio público existente y el nuevo que será objeto de cesión.

En la subárea **A.O.-3.1** se ha grafiado como público el vial norte-sur que la cruza debido a que si bien su titularidad es privada, su uso es público.

Las características formales de estos espacios serán las representadas en el plano de Ordenación en el que se diferencian los espacios dinámicos y estáticos, éste último dedicado a aparcamientos y estancia de personas.

Los planos de infraestructuras definen los esquemas de estos servicios urbanísticos, que deberán ser concretados en los correspondientes proyectos de urbanización o proyectos de obras.

Artículo 59. DEFINICIÓN DEL ESPACIO PRIVADO

1 Edificabilidad máxima frente de parcela y superficie computable

La edificabilidad se obtiene multiplicando el coeficiente de edificabilidad por la superficie neta computable de cada parcela, resultante de la ordenación de las Normas, excepto en el caso de la **A.O.-3.8**, cuya edificabilidad se obtiene multiplicando el coeficiente de edificabilidad por la superficie bruta del Área de Ordenación.

El frente de la parcela es la línea que separa la parcela de vía pública, quedando excluidos los demás tipos de espacios públicos.

La superficie computable es la porción de la parcela existente entre el frente de la parcela y su paralela a 30 metros trazada en el interior de la parcela.

En el caso de las urbanizaciones privadas compuestas por una o varias parcelas la superficie computable se aplicará al frente a vía pública del conjunto de la urbanización.

Los coeficientes de edificabilidad máxima para las diferentes subáreas es de: En todas las parcelas la edificación existente consume superficie construida del mismo modo que la nueva edificación.

A.O.-3	A.O.-3.1	0,83 m ² /m ²
	A.O.-3.2	0,67 m ² /m ²

	A.O.-3.3	0,67 m ² /m ²
	A.O.-3.4	0,93 m ² /m ²
	A.O.-3.5	1,00 m ² /m ²
	A.O.-3.6	1,18 m ² /m ²
	A.O.-3.7	0,83 m ² /m ²
	A.O.-3.8	0,60 m ² /m ²

La superficie construida se medirá en cada proyecto, al objeto de evitar interpretaciones contradictorias, como la superficie resultante de dividir el volumen del edificio por 3 metros.

Se considerará volumen de un edificio, a los efectos de edificabilidad, la suma de los volúmenes parciales de todos los cuerpos cerrados o abiertos del mismo, que emerjan del nivel del suelo público o privado perimetral al edificio, delimitados dentro de los muros y las cubiertas.

Los espacios abiertos cubiertos contabilizan la mitad de su volumen.

Por terreno perimetral al edificio se entiende el que forma el plano alabeado natural de terreno o el previsto en el planeamiento, excluidas las rampas de acceso a sótanos.

Cuando el suelo circundante al edificio disponga de rasantes variables se considerará que la superficie consumida por las plantas más bajas del edificio es proporcional al de las superficies emergentes de sus fachadas sobre el terreno perimetral al edificio.

En la **A.O.-3.5 y A.O.-3.7**, dado que se trata de una tipología de viviendas escalonadas en ladera en donde la cubierta de cada volumen sirve de terraza del situado en una planta superior, la superficie computada es la que emerge del nivel de las terrazas. En estos casos solo se computará para el volumen un fondo de 5 metros.

2 Edificación consolidada

La edificación existente representada como consolidada en la documentación gráfica, se entiende a todos los efectos como un volumen consolidado. Esto quiere decir que cuando la altura, ocupación en planta, número de edificios, alineaciones de los edificios y otras características volumétricas actuales, superen los estándares generales, podrán ser mantenidos incluso en los casos de reconstrucción y renovación, pudiendo distribuirse de otra forma en la parcela, siempre que se realicen de acuerdo a las determinaciones establecidas para esta unidad de ordenación.

El plazo máximo en el que se podrá recuperar las condiciones consolidadas será de 5 años desde el derribo del edificio, o desde su declaración de ruina.

3 Parcelación, número de edificios y de viviendas

La parcelación representada en el Plano de Ordenación se podrá cambiar mediante un Proyecto de Parcelación de agregación o de segregación, debidamente acotado y medido, siempre que se respeten el resto de las determinaciones de emplazamiento de la edificación aquí contenidas, en especial la edificabilidad total de la parcela y siempre que no sea necesario repartir cargas.

Cuando se realicen segregaciones, las parcelas sin frente de parcela a vial público quedarán como parcelas no edificables.

No se permite la segregación por división de la propiedad vertical de edificios principales salvo que disponga de accesos independientes.

Cuando no se realice un reparto proporcional del aprovechamiento de la superficie de las parcelas resultantes se presentará junto con el Proyecto de Parcelación un Estudio de Detalle que dará lugar al reparto de la edificabilidad en las diferentes parcelas resultante en las que se divide la parcela original.

Cada una de las parcelas dispondrá de un único edificio principal.

Cada parcela no podrá tener más de dos viviendas y tendrán un portal o porche común así como el acceso peatonal desde el espacio público hasta las puertas principales de las viviendas común e indivisible.

En la **A.O.-3.4**, se podrán realizar cuatro edificios, cada uno con dos viviendas unifamiliares pareadas a excepción del edificio situado en la parcela 591 del polígono 2, que podrá contar con cuatro viviendas adosadas.

En la **A.O.-3.6**, se podrán realizar un máximo de 5 viviendas, dos viviendas en la parcela catastral 120 del polígono 2 y tres viviendas en la parcela catastral 121 del polígono 2.

En la **A.O.-3.5 y A.O.-3.7**, cada una de las parcelas representadas en el Plano de Ordenación dispondrá de un edificio con dos viviendas formadas por volúmenes escalonados en ladera. La vivienda situada a cota superior tendrá acceso desde la calle superior de la unidad y la otra desde la calle situada en la cota inferior. Ambas viviendas se dotarán de la servidumbre de paso de las infraestructuras necesarias.

En la **A.O.-3.8**, los bloques grandes podrán albergar 4 viviendas, mientras que los pequeños podrán albergar 2, con un total de 40 viviendas.

4 Tipología, emplazamiento y modelo de la edificación y de las viviendas

La tipología de la unidad es la edificación unifamiliar o adosada, excepto en la **A.O.-3.8**, que podrán ser bloques de pisos.

El emplazamiento para los edificios principales de esta unidad será la edificación situada en la alineación oficial de viales públicos. Esta alineación se ha de mantener en el conjunto del edificio.

El modelo del edificio dispondrá en esta fachada situada en la alineación oficial de alero horizontal. Todo edificio principal dispondrá de un acceso directo al vial público, que se considerará acceso principal, independientemente de que desde el mismo no se acceda a todas las viviendas del edificio.

El emplazamiento preciso de los nuevos edificios principales podrá ser modificado mediante un Estudio de Detalle que abarque al conjunto de la parcela original representada en el Plan, siempre que se respeten el resto de las determinaciones de emplazamiento de la edificación aquí contenidas.

La edificación complementaria de más de una planta deberá ir pegada a la alineación oficial, las de planta baja podrán ir situadas en esta alineación o en el interior de la parcela, adosadas o aisladas de la edificación principal.

Cuando existan medianiles vistos en los edificios contiguos, bien por que siempre se ha dado esta circunstancia o porque se produjeron con el derribo de algún edificio de la propia parcela, se deberán tapar con la futura edificación de esta parcela.

En las **A.O.-3.5 y A.O.-3.7**, la composición volumétrica será la prevista en Estudio de Detalle previo al nuevo Plan que se adjunta como documentación anexa.

Las nuevas viviendas cumplirán las condiciones de iluminación y ventilación establecidas en el Decreto Foral de Habitabilidad. Las viviendas existentes aplicarán como definición de patio de manzana el definido por los derechos de luces y vistas adquiridos por las fachadas interiores de la edificación, tomadas en la primera planta elevada de los edificios, siempre que se delimite mediante un Estudio de Detalle.

5 Urbanización interior de la parcela y forestación

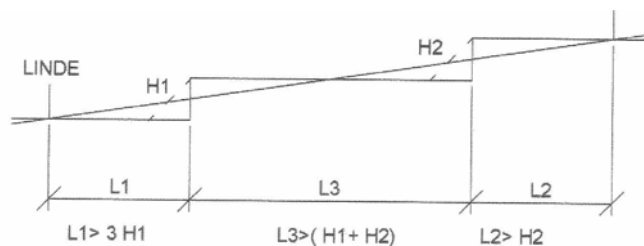
El proyecto de edificación definirá la urbanización interior, en donde se debe aportar como mínimo un árbol especie no invasiva ni transgénica de porte intermedio por cada 100 m² de parcela libre.

Además, cada propietario de parcela libre deberá instalar un depósito de almacenamiento de aguas pluviales para el riego de su parcela, a razón de 0.2 m³ agua/m² de parcela. Este depósito deberá ubicarse en el interior de la edificación o enterrado.

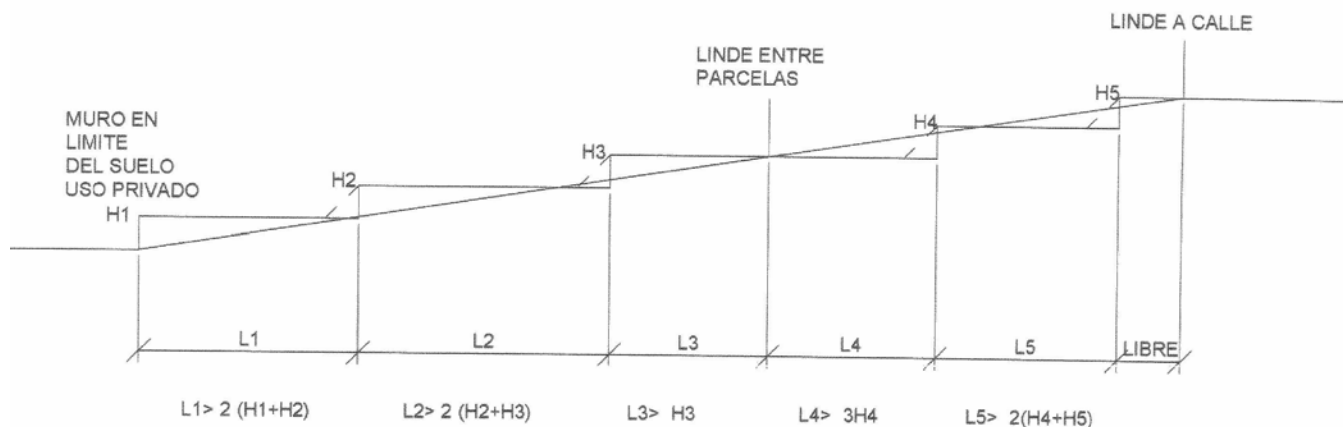
La topografía derivada del planeamiento será aquella superficie que resulte de unir las rasantes de los espacios públicos establecidas en las obras de urbanización.

Sobre esta base los movimientos de tierras en las parcelas cumplirán las siguientes condiciones:

- a- La modificación de la pendiente del terreno en el sentido paralelo a la pendiente de la calle deberá producirse con uno, dos o más escalonamientos realizados con muros de contención o taludes, de acuerdo al siguiente esquema de aterrazamiento:



- b- La modificación de la pendiente del terreno en el sentido perpendicular a la pendiente de la calle deberá producirse con escalonamientos realizados con muros de contención o taludes, de acuerdo al siguiente esquema de aterrazamiento:



En ambos casos si las plataformas llegaran hasta el límite de la parcela, es decir, si modificasen las rasantes del linde, deberán establecerse de acuerdo con las parcelas vecinas para que estas prosigan con la misma alineación y rasante que ellas, u otro tipo de soluciones ordenadas. El encuentro de la parcela con la calle cuando ésta esté situada en una rasante superior se deberá producir mediante un muro de contención. Este alineamiento y fijación de rasantes comunes deberán contar con la aceptación de los propietarios de las parcelas vecinas, del Ayuntamiento y quedará definido en un Estudio de Detalle. La altura de cada escalón no sobrepasará los 3 metros.

En la **A.O.-3.5 y A.O.-3.7**, se plantarán un árbol por vivienda de porte intermedio en un patio de tamaño mínimo 3 x 3 metros.

Artículo 60. DEFINICIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FORMALES DE LA EDIFICACIÓN

En virtud de Resolución 301/2007, de 17 de mayo, de la Directora General de Cultura, no resultan de aplicación los documentos básicos HE4 y HE5 del Código Técnico de Edificación (CTE).

Al objeto de contribuir al proyecto de calle la calidad estética de las fachadas y cubiertas de la edificación que puedan ser vistas desde la vía pública se realizará mediante el cumplimiento simultáneo de las determinaciones de homogeneización que se establecen en los apartados que vienen a continuación.

La obra nueva y las reformas de la edificación existente habrán de adaptarse a la tipología y modelos de la edificación propuestos en estas normas, procurando en todo momento armonizar en materiales, volumen, composición, características constructivas, etc., de forma que se integren armónicamente en el conjunto de la unidad.

Los edificios dotacionales o de otro uso públicos, distinto al de viviendas, podrán diseñarse de forma distinta a lo previsto en los puntos siguientes. Los privados de las mismas características para adoptar formas distintas a las previstas en esta normativa deberán ser aceptadas por el Ayuntamiento y ser tramitadas mediante un Estudio de Detalle.

Artículo 61. VOLUMETRÍA DE LA EDIFICACIÓN

La aplicación de los puntos descritos en este artículo corresponde a aquellas partes del volumen edificado perceptibles desde la calle. Por lo tanto, serán de aplicación para la fachada principal y laterales, quedando libre la volumetría en la fachada trasera.

Las subáreas **A.O.3.5** y **A.O.-3.7** cuentan con un Estudio de Detalle aprobado que rige las características formales de la edificación, por lo que los siguientes artículos no le son de aplicación.

La edificación estará constituida por paralelepípedos puros, es decir, sin retranqueos y sin salientes que cumplan lo siguiente:

1 Composición volumétrica exterior a la edificación principal

La edificación de la parcela se compondrá de un edificio principal constituido por un único paralelepípedo y de un máximo de dos edificios complementarios, adosados o aislados al principal.

Dicha composición volumétrica exterior cumplirá las siguientes características:

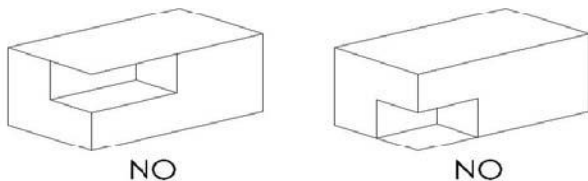
- a-** Para que un edificio principal pueda disponer de edificios complementarios tendrá un volumen mínimo de 600 m³, con la relación altura fondo establecida en el punto 6, *fondo de la edificación*.
- b-** La edificación complementaria estará constituida por porches o por cuerpos de una planta rematados con una cubierta inclinada, una terraza o galerías elevadas.
- c-** La superficie de ocupación máxima de la edificación complementaria será la que se establece en el punto titulado Ocupación de la edificación.
- d-** Todos los edificios se compondrán de paralelepípedos de planta rectangular.
- e-** Los edificios complementarios no se podrán adosar al principal por su fachada principal.
- f-** El adosamiento de los edificios se realizará mediante muros y no montando un volumen sobre otro.
- g-** 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 volumen a los del colindante.
- h-** La diferenciación de los volúmenes de una misma parcela debe ser muy clara de modo tal que los planos de las fachadas y cubiertas de los diferentes volúmenes se diferencien con claridad. En muros esta diferenciación puede ser mediante una bajante de pluviales pero en cubierta la diferencia será mediante un cambio en el plano de la misma.
- i-** Los edificios complementarios no podrán unirse entre sí manteniéndose adosados ambos al edificio principal.

2 Composición volumétrica interior a la edificación principal

Por composición volumétrica interior se entiende la detracción de volúmenes al edificio principal.

Dicha composición volumétrica cumplirá las siguientes características:

- a-** La volumetría que se detraiga del interior del edificio principal por las fachadas lo podrán constituir cada uno de los elementos siguientes: galerías, porches, que mantendrán íntegramente la cubierta del paralelepípedo del que se detraen.
- b-** La detracción de volumetría interior no romperá esquinas del edificio principal que estén orientadas a espacio público.



- c- El paralelepípedo que se detrae del edificio principal siempre será completamente interior, nunca semi-exterior, semi-interior.
- d- Todos los volúmenes detraídos interiores se compondrán de paralelepípedos de planta rectangular.
- e- No se podrán realizar volúmenes detraídos por la cubierta para patios descubiertos o terrazas. Se permitirán patios cerrados en cubierta por un lucernario ventilado.

3 Repetición de edificios

- a- Por edificio se entiende:
 - Cada volumen diferenciado de otro dentro de la misma parcela o de otra, independientemente de si es edificación principal o complementaria.
 - Cada parte de un bloque de viviendas o de cualquier otro uso que suponga una propiedad o una utilización individualizada desde el espacio público.

De acuerdo a ello, en cualquier agrupamiento continuo de seis edificios, las fachadas enfrentadas o contiguas de un mismo espacio público, al objeto de evitar la uniformización, han de ser distintas entre sí, salvo que se acuerde una solución estética con el Ayuntamiento.

- b- Por fachadas distintas se entienden las que se diferencian al menos en uno de los siguientes aspectos:
 - Forma general de la fachada procedente de una composición distinta, es decir, modelos distintos.
 - Cuando las fachadas correspondan al mismo modelo estas se diferenciarán al menos en alguno de estos aspectos:
 - Tamaño de la fachada cuando las diferencias sean superiores a un metro, lo que también irá acompañado de un cambio proporcionado del tamaño de los huecos de la fachada.
 - Presencia de elementos nuevos como balcón, mirador, porche, solana, galería, etc.
 - Cambios notables en la composición de sistemas constructivos y materiales.

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

4 Frente de la edificación

No se establece un frente mínimo para la edificación principal salvo que disponga de edificación complementaria en cuyo caso será de 6 metros.

El frente máximo de la edificación principal en la alineación oficial será de 25 metros y el de la complementaria de 15 metros.

5 Número de plantas y altura de los edificios

La altura máxima de los edificios se medirá desde el alero horizontal de la cubierta Hasta el punto mas bajo de cualquiera de los dos casos:

- a-** La rasante más baja del suelo perimetral al edificio.
- b-** La rasante más baja de la alineación oficial de la parcela.

En la edificación complementaria situada en los lindes con parcelas vecinas se medirá desde el lado mas bajo de ese linde.

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

El número máximo de plantas de la edificación será de B+1+BC (planta baja, planta primera y planta bajo-cubierta) o de SS+2 (semisótano y dos plantas) y su altura máxima será de 7,5 metros, excepto en el caso de la subárea **A.O.-3.8**, cuyo número de plantas obligatorio es de B+2 y la altura obligatoria de 9 metros.

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

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

Se permiten los sótanos siempre que los accesos se construyan en el interior del espacio privado.

El suelo de la planta que sirve de acceso directo desde el espacio público se situará en la misma rasante o hasta 50 cm más alto que el espacio público en el punto de acceso.

Se entiende por planta baja aquella que se sitúa aproximadamente en la rasante mas baja del suelo perimetral al edificio. La puerta de acceso peatonal se situará siempre en la misma rasante que el espacio público y aproximadamente en el centro del edificio.

Se entiende por planta semisótano aquella cuyo suelo se sitúa a una cota inferior, en relación a la rasante mas baja del suelo perimetral al edificio, pero es una planta que emerge por encima de ella.

Se entiende por planta de sótano aquella situada por debajo de la planta baja o del semisótano.

Se entiende por planta bajo cubierta aquella que reúne las condiciones óptimas de habitabilidad en parte de su superficie, pero en la que la altura libre menor existente entre suelo y cubierta sea inferior a 2,10 metros.

En la subárea **A.O.-3.2**, El número mínimo de plantas de la edificación principal en la fachada principal será de planta baja.

En la subárea **A.O.-3.6**, la altura se medirá desde la rasante de la calle en el punto medio de la anchura de la fachada de cada edificio hasta la altura media de la cubierta. Para la parcela

120 del polígono 2, el edificio protegido conservará la altura actual. En el resto el número de número máximo de plantas para la edificación principal será de B+1 y la altura máxima de 6 metros, mientras que para la parcela 121 del polígono 2, el número máximo de plantas para la edificación principal será de B+1+BC y la altura máxima de 8,50 metros.

6 Fondo de la edificación principal

La diferencia de altura entre la cumbrera y los aleros horizontales de cada edificio sea menor que la mitad de la altura del edificio.

7 Ocupación máxima en la parcela con la edificación

En el plano de ordenación se representa el estado actual de la edificación pero la ocupación máxima de la nueva edificación principal se inscribirá siempre en un rectángulo máximo de 25 x 15 metros. La ocupación máxima de cada uno de los edificios complementarios será de 35 m² y de la suma 60 m² siempre y cuando se adosen a alguna de las fachadas laterales, pudiendo ser mayor en caso que se adosen a la fachada trasera, sin exceder la ocupación total de 25x20.

La planta de sótano podrá tener mayor ocupación que las plantas elevadas siempre dentro del espacio privado.

Artículo 62. DEFINICIÓN FORMAL DE LAS FACHADAS PRINCIPALES

Por fachadas principal de los edificios principales se entiende aquella que está orientada al espacio público y cuenta con el acceso principal del edificio aun cuando no se encuentre en la planta mas baja del edificio.

En el edificio histórico situado en la A.O.-3.6, se considerará fachada principal la situada al oeste. En este caso, aun tratándose de un edificio protegido, dada la dificultad de acceso a la puerta existente (se encuentra a una cota inferior y da directamente a otra parcela privada), se podrá girar y elevar la casa, debiendo mantener en la reconstrucción los elementos característicos protegidos.

1 Accesos

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

a) Para los accesos en arco:

- Cuando se realicen desde el interior de un mismo porche.
- Cuando se inscriban en una misma pieza de carpintería cuya anchura no supere los 4 metros.
- Cuando pertenezcan a volúmenes distintos del edificio.
- Cuando la fachada principal, en la planta baja del edificio, sea la continuación de un muro de contención o de una tapia. b) Para los accesos con dintel recto, además de los supuestos descritos para los arcos:
- Cuando se realice un único hueco corrido en la fachada.
- Cuando se repita el hueco en cada eje, formando simetría.

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

2 Forma del alero

La fachada principal dispondrá de alero horizontal.

3 Huecos de puertas y de ventanas

Las fachadas principales de la edificación principal se compondrán simétricamente mediante uno, dos, o más ejes verticales en los que se centrará un hueco sencillo de ventanas por cada planta.

- Los huecos simétricos deberán ser iguales entre sí.
- No se permiten los huecos compuestos, los especiales ni los de escaleras situados a distinta altura que los demás huecos, salvo en el interior de porches, solanas y en el espacio bajo el alero donde se permiten ventanas corridas.
- En estas fachadas las composiciones asimétricas solo se aceptarán 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.

Al objeto de lograr un proyecto de calle se cumplirán las siguientes determinaciones:

- a- El número máximo de ejes de huecos en función a la anchura de la fachada serán de uno para fachadas de hasta 5 metros, de dos para las fachadas de hasta 8 metros y de tres para las de hasta 11 metros, de cuatro para las de hasta 14 metros, de cinco para las de hasta 17 metros, de seis para las de hasta 20 metros, de siete para las de hasta 25 metros.
- b- Los huecos deberán ser aproximadamente equidistantes entre si y las esquinas de las fachadas. En la planta primera los paños entre huecos y de hueco a esquina serán cada uno un 150 % superior a la anchura de los huecos colindantes.
- c- En la planta bajo cubierta se permitirán pegando al alero, huecos de ventanas que ocupando toda la anchura de la fachada con elementos acristalados o forros del mismo material que la carpintería.
- d- En la nueva edificación se permitirán en la planta baja escaparates y ventanas hasta el suelo de la misma altura que la puerta del garaje, siempre en el interior de un porche de un fondo mínimo de 1 metro.

4 Elementos y volúmenes adheridos a la fachada

Se podrán realizar balcones manteniendo la simetría. También de forma asimétrica cuando se autorice por el Ayuntamiento.

Se permiten las escaleras exteriores que no superen los 50 cm de altura dentro de suelo privado de uso público.

No se podrán instalar aparatos de aire acondicionado, antenas, adosar terrazas, miradores, porches, cuerpos volados ni galerías exteriores al paralelepípedo del edificio principal.

5. Volúmenes interiores

Se podrán realizar porches o galerías completamente interiores manteniendo la simetría o de forma asimétrica cuando se autorice por el Ayuntamiento.

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.

Los porches podrán ocupar toda la anchura de la fachada.

Artículo 63. DEFINICIÓN DE OTRAS FACHADAS

Se refiere a las fachadas laterales del edificio principal y de la edificación complementaria. La composición de las fachadas traseras que no afecten a la vía pública será libre.

1 Forma del alero

La fachada de los edificios complementarios que se sitúe en la misma alineación que la fachada principal del edificio principal tendrá el alero horizontal.

2 Accesos

Podrán tener varios accesos.

3. Huecos de puertas y de ventanas. En el resto de las fachadas de la edificación principal y de la edificación complementaria no es precisa una ordenación concreta.

- a- Se podrán realizar huecos compuestos (más altos que anchos) y huecos de escaleras que queden a diferente altura que el resto de las ventanas en cuyo caso serán de tamaño perceptiblemente inferior a los huecos sencillos. En las fachadas alineadas con el espacio público no se permitirán los huecos compuestos.
- b- No se podrán dejar fachadas ciegas orientadas al espacio público. Por fachada ciega se entenderá aquella que disponga de una superficie de ventanas inferior al 0,30 % de la superficie de la fachada.
- c- En las fachadas alineadas con el espacio público, en la planta primera los paños entre huecos y de hueco a esquina serán cada uno un 200 % superior a la anchura de los huecos colindantes.
- d- En la nueva edificación se permitirán escaparates y ventanas hasta el suelo en la planta baja.

4 Elementos y volúmenes adheridos a la fachada

Se podrán realizar balcones, escaleras exteriores, marquesinas, miradores, cuerpos sobresalientes terrazas, porches y galerías exteriores. En las fachadas alineadas con el espacio público no se podrán instalar aparatos de aire acondicionado, realizar miradores, terrazas ni cuerpos volados.

5 Volúmenes interiores a la fachada

Se podrán realizar porches en general y galerías completamente interiores al edificio principal en las fachadas con alero horizontal.

Artículo 64. TRATAMIENTO Y MATERIALES DE FACHADA Y DE CARPINTERÍA EXTERIOR

La aplicación de los puntos descritos en este artículo corresponde a la fachada principal y laterales, quedando libre la solución para la fachada trasera.

1 Los huecos de ventanas y de puertas tendrán las siguientes características:

- a- Huecos sencillos. Serán los constituidos por una unidad de marco para la apertura del hueco. La anchura máxima será de 1,20 metros. La altura de los huecos tipo ventana podrá oscilar entre un valor igual a la anchura y 1,5 de la anchura.
- b- Huecos compuestos. Los huecos compuestos estarán formados por la suma de huecos sencillos unidos mediante elementos estructurales de madera.
- c- Huecos especiales. El Ayuntamiento podría autorizar composiciones especiales de huecos en alguna fachada, siempre que sean plenamente justificables y armonizables estéticamente con la tipología del edificio y con el entorno. En estos casos se formulará una consulta urbanística al Ayuntamiento, ante la cual este decidirá la procedencia o no de la excepcionalidad.
En las plantas bajo cubierta, en la parte situada bajo el alero horizontal, pegados al mismo se permitirán los huecos rasgados que alcanzarán a toda la anchura de la fachada con una altura inferior a 70 cm incluido el cabezal.
- d- Accesos al edificio:
 - Las puertas de acceso principal al edificio podrán ser de una anchura máxima de 2,50 metros y mínima de 1,20 metros. La altura será de 2,20 metros de altura máxima.
 - La puerta de garaje tendrá una anchura libre máxima de 2,50 metros y una altura libre máxima de 2,20 metros. Excepcionalmente y siempre que esté justificado para el uso por maquinaria agropecuaria ésta podrá tener dimensiones superiores, en cuyo caso se deberá dar a estas puertas un tratamiento especial que permita integrarlas adecuadamente en la fachada, como su inclusión en un porche o ser de la altura de un porche inmediato en la misma fachada del edificio. Estos tratamientos se someterán en consulta previa al Ayuntamiento, antes de la presentación del proyecto.
- e- Todos los huecos tendrán su correspondiente carpintería y acristalamiento.

2 Tratamiento y materiales de los muros

- Las fachadas de cada volumen constituirán un único plano por cada lado de la planta rectangular, sin resaltes, de las cuales podrán sobresalir los alféizares, contraventanas, los balcones, los miradores, los aleros, las marquesinas, las galerías y terrazas exteriores.
- Dentro de una fachada podrá haber cambios de plano de fachada en paralelo siempre que se deriven de algún planteamiento constructivo o estructural tradicional en esta arquitectura rural, que imponga la necesidad de combinar varios materiales. En estos casos se permitirán pequeños retranqueos para diferenciar los cambios de materiales, dentro de los márgenes que permita el muro de mayor grosor. No se admitirán los cambios de plano y composiciones que tengan un sentido exclusivamente decorativo.
- No se permiten retranqueos de la alineación de fachada salvo para la formación de porches y galerías abiertas.

Los materiales vistos de las fachadas serán los siguientes:

- Piedra de mampostería de 7 a 20 cm de altura, siempre que las sucesivas juntas horizontales sigan una línea continua en el conjunto de la fachada. La mampostería será de veta de piedra como la existente en el edificio del Ayuntamiento. Se prohíbe el uso de piezas de hormigón imitación de piedra.
- No se permitirán las plaquetas de piedra auténtica imitación de mampostería aunque se podrán permitir las de sillar, estas piezas serán de un tamaño superior a 30 x 40 cm. Cuando se empleen en las esquinas del edificio y en las mochetas de las ventanas

esta plaqueta, se evitarán los tamaños y proporciones repetitivos que den un aspecto artificial y postizo.

- Enfoscados y enlucidos pintados, en cuyo caso, el color de la pintura será similar a los incluidos en la paleta de colores habilitada en el Ayuntamiento, que comprende el blanco, colores terrosos y algún azulado. No se aceptarán las imitaciones de sistemas constructivos tradicionales con pintura, como estructuras de madera empotradas en los muros, perotes de aleros, mochetas y esquinales de los edificios, paños pintados de distinto color dentro de la fachada, imitaciones de revestimientos de madera, etc. Tampoco se permitirá que se subrayen las juntas de las piedras con pintura.
- Se podrán realizar estructuras y revestimientos de fachadas en madera, como muro aligerado. En las fachadas situadas en la alineación oficial solo se permiten en el interior de porches, galerías y en la franja situada bajo el alero de 50 cm de altura máxima.
- No se permiten muros de pavés en las fachadas orientadas al espacio público.

3 Combinación de materiales

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

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

4 Carpintería exterior

Las carpinterías de puertas, ventanas y contraventanas deberán ser de madera pintada teñida o barnizada o de aluminio o de hierro pero siempre del mismo material, incluidas las puertas de garaje.

- Los colores que se podrán emplear serán verde o marrón tabaco en tonos oscuros (el negro constituya mas del 25 %). Se permiten las imitaciones a madera.

Artículo 65. DEFINICIÓN DE LOS ELEMENTOS SUPERPUESTOS A LOS CERRAMIENTOS

Los elementos que sobresalgan de la fachada hacia el espacio público dejarán siempre una altura libre bajo los mismos superior a 2,20 metros.

1 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 un alféizar, es decir, 15 cm.
- Las losas de los balcones tendrán un canto que no superará los 10 centímetros de espesor y su forma será rectangular.
- La anchura del balcón no superará en 2,5 veces la anchura de la puerta de la que sirve de acceso, la cual estará situada en el centro del balcón. Si estas medidas lo

permiten se podrán generar balcones corridos cuando exista una sucesión de puertas balconeras.

- Los balcones que abarquen a varias puertas balconeras de una misma planta no podrán alcanzar mas de 1/3 de la anchura de la fachada, excepto cuando esté situado en la fachada de una planta bajo cubierta en donde la anchura de la fachada solo superará al balcón corrido 1 metro por cada lado.
- No se permitirán balcones con antepechos de obra de ningún tipo. Los antepechos serán de barrotes de hierro o de barrotes de madera.

2 Marquesinas

Las marquesinas cumplirán las mismas condiciones que las losas de los balcones y se acabarán con teja cerámica.

3 Miradores y cuerpos volados

- Por mirador se entiende un volumen formado por una losa para el suelo, un techo y cierres verticales de carpintería que se adosa a la fachada del paralelepípedo del edificio, creándose de este modo un doble cierre al exterior.
- Por cuerpo sobresaliente se entiende el volumen de una habitación o de un conjunto de ellas que sobresale de la fachada de un edificio, volando hacia el exterior. Los cuerpos sobresalientes solo se permiten cuando su aspecto exterior sea igual al de los miradores, es decir, todo el cierre exterior sea de carpintería, y en toda la altura de la planta.
- Los cuerpos sobresalientes tendrán un vuelo máximo igual al de los balcones. La planta de la parte sobresaliente podrá ser rectangular o de forma triangular cuando sea la expresión de un volumen interior girado, que abarque al conjunto de una habitación o de varias. Dicho volumen solo podrá sobresalir en dos fachadas y será el único volumen que sobresalga del edificio.
- La carpintería y forros verticales de los miradores como de los cuerpos volados serán exclusivamente de madera.
- En cada edificio no podrá haber más de un mirador o cuerpo sobresaliente, si bien estos podrán ser de dos plantas.

4 Galerías, Porches, terrazas y solanas

- Por galería se entiende el espacio habitable que configura un volumen cubierto abierto o cerrado al exterior. El volumen de las galerías será completamente interior o exterior al edificio y de planta rectangular.
- Porches son las galerías abiertas situadas al nivel del terreno en donde solo se podrá construir un máximo de dos peldaños.

a- Galerías y porches interiores:

- Los porches y galerías interiores al edificio principal 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 y cuando sean exteriores 2 metros.
- Los porches y galerías interiores, abiertas o cerradas, solo podrán estar orientados al exterior por el lado mayor de su propia planta.
- Las galerías interiores, abiertas o acristaladas solo se permitirán si ocupan todo la anchura de la fachada que las contiene.
- 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.

b- Galerías y porches exteriores:

- Los porches y galerías exteriores al edificio tendrán una anchura que será superior a 2 metros. El fondo mínimo de las galerías y porches exteriores será de 2 metros.
- Las galerías exteriores que se sitúen a la altura de la primera planta elevada del edificio deberán apoyarse sobre un porche, galería o cuerpo cerrado de obra.
- No se permitirán las galerías exteriores situadas a la altura de la segunda planta elevada del edificio.
- Tanto los porches como las galerías exteriores se definen como estructuras apoyadas en pilares o en una planta de obra.

c- Terrazas:

- Las terrazas serán espacios abiertos sin cubierta, aún cuando deberán estar protegidas por una pérgola en la totalidad de su superficie, excepto si están situadas al nivel del terreno.
- Las terrazas elevadas permitidas en estas Ordenanzas constituirán un volumen diferenciado del principal apoyadas sobre un porche, galería o cuerpo cerrado, coincidente con el nivel de la planta baja del volumen principal.

d- Materiales: Las estructuras y los cierres verticales de las galerías, los porches y la estructura de las pérgolas de las terrazas, serán de madera.

e- Número de galerías, porches y terrazas por edificio. Cada edificio no podrá tener más de una galería, porche o terraza.

5 Escaleras exteriores

- En fachada principal los accesos podrán ser mediante escaleras exteriores, que no suban más de 50 centímetros.
- 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 otras 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.

6 Medianiles

- El Ayuntamiento podrá requerir a los propietarios de edificios con medianiles al descubierto sin decorar para que procedan a su decoración.
- Caso de incumplimiento el Ayuntamiento quedará facultado para realizar la obra a costa de los particulares.
- Todas las fachadas o partes de las mismas que queden vistas no podrán ser ciegas. Por fachada ciega se entenderá aquella que disponga de una superficie de ventanas inferior al 3 % de la superficie de la fachada.

7 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 negra con letras pintadas.
- No se permiten los letreros luminosos ni ningún otro tipo de anuncio o letrero que esté en las fachadas de los edificios, ni siquiera en la fachada trasera.

8 Evacuación de aguas

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

9 Chimeneas

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

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

Se permiten las barbacoas exentas de los edificios.

10 Contadores y llaves

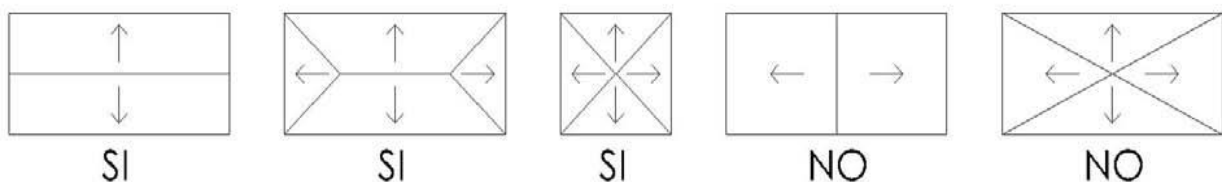
Se prohíbe instalación de contadores sobre la fachada de los edificios, sin embargo se permiten los empotrados que dispongan de una puerta forrada con el mismo material de la fachada, o que sustituya a una ventana en la composición de la fachada.

La aplicación de los puntos descritos en este artículo corresponde a la fachada principal y laterales, quedando libre la solución para la fachada trasera.

Artículo 66. DEFINICIÓN DE LA CUBIERTA

1 Forma de la cubierta

- La planta de la cubierta será de forma rectangular salvo cuando el Ayuntamiento acepte mediante consulta previa otra forma por causa justificada.
- Todas las cubiertas cumplirán la disposición de pendiente indicada en los gráficos siguientes,



2 Pendientes

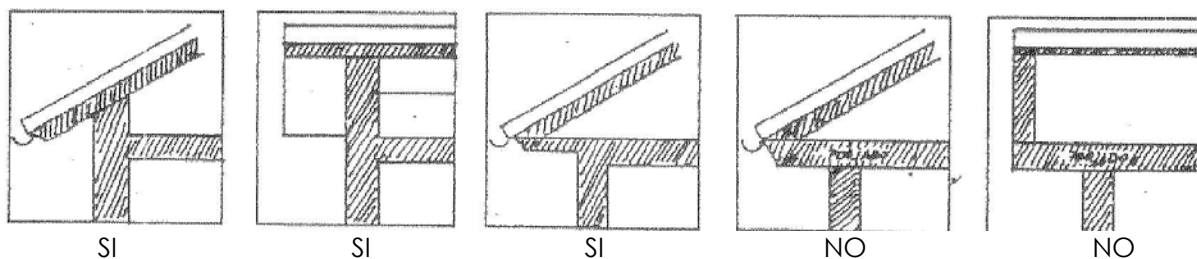
- La cubierta de los volúmenes de altura (en el alero horizontal) superior a 3 metros será a dos, cuatro o más aguas. En general se recomienda la cubierta de dos aguas salvo en los grandes volúmenes que contengan más de 1000 m³. Los volúmenes de planta baja de altura inferior a los 3 metros sólo podrán tener cubierta a dos aguas, excepcionalmente podrán tener la cubierta a una o tres aguas cuando la parte superior de la cubierta esté adosada a un edificio de mayor volumen de la

misma propiedad.

- No se permiten cubiertas planas, sin embargo, alguno de los volúmenes secundarios de una planta de altura podrán ser terminados en su cubierta por una terraza, en cuyo caso, deberán protegerla en toda su superficie con una pérgola con viguetas o solivos, con una separación máximo de 70 cm y de una sección mínima de 10 x 12 cm. Las terrazas de superficie inferior a 5 m² no tendrán que cubrirse con una pérgola.
- Los tejados de las galerías y porches serán de las mismas características que las señaladas para los de los volúmenes de menos de 3 metros de altura.
- La cubierta de los edificios tendrá una pendiente entre el 30 % y el 40 %, solo se permite la utilización de pendientes inferiores en cubiertas de cinc, o de cobre, o de pavimento de miradores, o marquesinas.
- Todas las vertientes tendrán la misma pendiente excepto cuando no sean perceptibles desde el mismo punto de vista.

3 Aleros

- Los planos de la cubierta de cada volumen no se podrán prolongar para formar la cubierta de volúmenes diferenciados en planta ni sufrir retranqueos ni prolongaciones injustificables en relación al volumen que cubren.
- El alero no superará un vuelo de 85 centímetros incluido el canalón y el canto no excederá de 35 centímetros descontados los canecillos.
- Todos los aleros horizontales de cada cubierta de dos, tres o cuatro aguas tendrán la misma cota de nivel excepto cuando no sean perceptibles desde el mismo punto de vista. Así mismo, los aleros contendrán un canalón y bajante, si vierte las aguas al espacio público. Las torres dadas sus especiales características no contendrán canalones ni bajantes.
- Las soluciones de encuentro del alero con la fachada admitidas son las siguientes:



4 Elementos de la cubierta

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

4.1 Las ventanas de buhardilla tendrán la cubierta a dos aguas perpendicular a la pendiente de la cubierta general y la superficie de su frente será inferior a 1,50 m². Las ventanas de buhardilla no podrán romper el alero de la fachada principal y el de la fachada posterior solo en una ocasión.

4.2 Las ventanas cenitales, placas solares y lucernarios. Las ventanas cenitales y los lucernarios ocuparán cada uno, una superficie inferior a 0,5 m². Los lucernarios de cumbre, es decir, los que no están rodeados de teja por la parte superior, podrán ser de dimensiones superiores.

Las placas solares con una superficie inferior al 20% de la superficie de faldón se situarán en el plano de la cubierta no pudiendo sobrepasar en más de 30 cm el citado plano.

En el caso que la superficie de placas supere el 20% de la superficie del faldón, se deberá cubrir todo el faldón con placas, completando canalones, remates, elementos auxiliares, etc. con revestimientos similares en color y material.

5 Materiales de la cubierta

- El material que se utilizará en todas las cubiertas inclinadas incluidas las galerías será teja cerámica tipo árabe o de forma similar, del color tabaco oscuro, ni rojizo, ni rosáceo ni naranja, no deberá ser uniforme, ni excesivamente jaspeado en donde puedan aparecer tonos pajizos y marrones que se sitúen entre los colores de la paleta habilitada en el Ayuntamiento.
- El material de cubierta podrá ser, pavimento, cristal, plomo, cinc o cobre cuando sean el remate de un volumen especial del edificio como miradores o marquesinas de pequeñas dimensiones u otros volúmenes diferenciados del edificio principal que no exceda de una superficie de planta de 10 m².
- Todos los elementos del alero, canecillos y tarima serán de madera.
- Los canalones y bajantes serán de cobre, zinc o cualquier material plástico distinto al P.V.C, en colores similares al los de los materiales metálicos mencionados.

Artículo 67. CIERRES DE FINCA, MUROS DE CONTENCIÓN, ESCOLLERAS Y TALUDES

Los cierres de finca exteriores serán de la forma que se establece en la documentación gráfica, tal y como se han ido desarrollando en las distintas Subáreas de Ordenación.

No obstante, en el caso que los propietarios de las distintas subáreas acuerden sustituir o eliminar todos los cierres existentes, estos deberán cumplir las condiciones descritas en los siguientes puntos:

- no podrán sobrepasar una altura máxima de 2 metros y podrán estar formados por mampostería de piedra o bloque enfoscado en colores blancos. -También se podrán plantear cierres vegetales de especies autóctonas que no crezcan más de 2 metros.
- Se podrán combinar ambas soluciones sin sobrepasar los 2 metros de altura máximos.
- Del mismo modo, una vez eliminados los cierres existentes, no resultará obligatorio el cierre de parcela.

Los cierres entre parcelas serán de mampostería o de obra, también podrán ser de malla.

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

Los cierres interiores a cada parcela serán de malla con o sin seto y su altura no sobrepasará el metro.

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

Los cierres se podrán complementar con cualquier seto vivo que no crezca más de 2 metros. Se recomienda el uso de setos autóctonos como boj, hendirnos, enebro, etc.

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

Cuando el cierre de finca sea un muro de contención, éste deberá ser completamente forrado

de mampostería, así como los muros perpendiculares a la alineación oficial que puedan ser vistos desde el espacio público. La altura máxima de estos muros será de 3 metros.

Las escolleras sólo se podrán construir en los lugares especiales admitidos por el Ayuntamiento.

Artículo 68. CONDICIONES ESPECIALES Y RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN

Que se exigen a los equipamientos sociales, a los establecimientos al servicio público, y a los locales destinados a almacenaje, fabricación y talleres, ver la normativa general.

Artículo 69. CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Se cumplirán las características establecidas en el art. 15 de la Normativa General.

Artículo 70. NORMATIVA DE GESTION DE LA A.O.-3

1 Forma de gestión

Actuación Directa.

2 Cesiones gratuitas de suelo al Ayuntamiento

En caso de ejecución de nuevas viviendas en aquellas subáreas de ordenación donde existe la posibilidad de ubicar nuevas edificaciones garantizará un ancho adecuado para el paso y visibilidad, estableciendo una cesión gratuita de suelo al Ayuntamiento nunca superior al 10% de la parcela.

3 Proyecto de Obras de Urbanización

No se prevé ningún proyecto, excepto las renovaciones que se vayan planteando para las distintas calles.

4 Cargas urbanísticas

Las parcelas en las que se ejecute nueva edificación y obra que conlleve el incremento de la densidad poblacional quedarán obligadas a participar proporcionalmente en los gastos de ampliación y refuerzo de las infraestructuras generales de abastecimiento y saneamiento previstas, de conformidad con lo dispuesto en la legislación estatal aplicable al efecto (Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, que modifica el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo).

5 Planeamiento de Desarrollo

No se prevé ninguno, aun cuando se podrán tramitar Estudios de Detalle en casos justificados.

6 Fuera de ordenación

Se establecen fuera de ordenación los edificios marcados en los planos de ordenación. En base al tipo de Fuera de Ordenación en el que se incluyan, se regirán conforme lo establecido en el art. 12 de la Normativa General.

7 Anotación de las áreas o parcelas desarrolladas mediante Estudios de Detalle previas al Plan

Existe Estudio de Detalle en las subáreas **A.O.-3.5** y **A.O.-3.7**.

ÁREA DE ORDENACIÓN A.O.-4.

Determinaciones estructurantes.

Artículo 71. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Determinaciones pormenorizadas.

Artículo 72. CALIFICACIÓN DEL SUELO.

- 1 Edificación principal y edificación complementaria.
- 2 Plazas de aparcamiento.

Artículo 73. DEFINICIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

Artículo 74. DEFINICIÓN DEL ESPACIO PRIVADO

- 1 Edificabilidad máxima y superficie computable.
- 2 Edificación consolidada.
- 3 Parcelación, número de edificios y de viviendas.
- 4 Tipología y emplazamiento de la edificación.
- 5 Urbanización interior de la parcela y forestación.

Artículo 75. DEFINICIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FORMALES DE LA EDIFICACIÓN

- 1 Número máximo de plantas y altura máxima de los edificios.

Artículo 76. CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE MATERIALES; DE LA EDIFICACIÓN, DE OTROS ELEMENTOS DE LA PARCELA Y DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Artículo 77. CONDICIONES ESPECIALES Y RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN

Artículo 78. NORMATIVA DE GESTION DE LA A.O.- 4.

- 1 Forma de gestión.
- 2 Cesiones gratuitas de suelo al Ayuntamiento.
- 3 Proyecto de Obras de Urbanización.
- 4 Planeamiento de Desarrollo.
5. Fuera de ordenación.
6. Anotación de las áreas o parcelas desarrolladas mediante Estudios de Detalle previas al Plan.

ÁREA DE ORDENACIÓN A.O.-4

Determinaciones estructurantes

Artículo 71. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Suelo Urbano.

Determinaciones pormenorizadas

Artículo 72. CALIFICACIÓN DEL SUELO

El uso preferente de la unidad será el residencial, además están permitidos los usos que pueden contener la edificación principal y la complementaria que se señalan a continuación.

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, excepto piscinas al aire libre.

1 Edificación principal y edificación complementaria

La edificación principal de una parcela será el volumen de mayor tamaño que contendrá los siguientes usos; residencial, oficinas, dotacional o las actividades turísticas como; hoteles, albergues o similares, bares y restaurantes.

Los edificios principales podrán contener en su planta baja y semisótanos además de los usos principales los usos complementarios como; garajes, trasteros, almacenes, instalaciones deportivas y superficies comerciales, también superficies industriales o de talleres que no superen los 100 m². En plantas bajo cubierta además de los usos principales se permite el uso como trastero.

2 Plazas de aparcamiento

Cada vivienda dispondrá en su parcela de una plaza de aparcamiento, regulada en el decreto de habitabilidad, que no podrá ser transformada en ningún otro uso posteriormente.

Esta medida es de aplicación a todas las viviendas de los edificios en los que se produzca incremento de viviendas.

Artículo 73. DEFINICIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

En el Plano de Ordenación se describe el espacio público existente.

Las características formales de estos espacios serán las representadas en el plano de Ordenación en el que se diferencian los espacios dinámicos y estáticos, éste último dedicado a aparcamientos y estancia de personas.

Los planos de infraestructuras definen los esquemas de estos servicios urbanísticos, que deberán ser concretados en los correspondientes proyectos de urbanización o proyectos de obras.

Artículo 74. DEFINICIÓN DEL ESPACIO PRIVADO

1 Edificabilidad máxima y superficie computable

La edificabilidad se obtiene multiplicando el coeficiente de edificabilidad por la superficie neta computable de cada parcela, resultante de la ordenación de las Normas.

En este caso, el coeficiente de edificabilidad es de 1,1 m²/m²

En todas las parcelas la edificación existente consume superficie construida del mismo modo que la nueva edificación.

La superficie construida se medirá en cada proyecto, al objeto de evitar interpretaciones contradictorias, como la superficie resultante de dividir el volumen del edificio por 3 metros.

Se considerará volumen de un edificio, a los efectos de edificabilidad, la suma de los volúmenes parciales de todos los cuerpos cerrados o abiertos del mismo, que emerjan del nivel del suelo público o privado perimetral al edificio, delimitados dentro de los muros y las cubiertas.

Los espacios abiertos cubiertos contabilizan la mitad de su volumen.

Por terreno perimetral al edificio se entiende el que forma el plano alabeado natural de terreno o el previsto en el planeamiento, excluidas las rampas de acceso a sótanos.

Cuando el suelo circundante al edificio disponga de rasantes variables se considerará que la superficie consumida por las plantas más bajas del edificio es proporcional al de las superficies emergentes de sus fachadas sobre el terreno perimetral al edificio.

Las plantas de semisótano computarán solo con un fondo de 5 metros.

Las plantas de sótano no computan volumen.

2 Edificación consolidada

La edificación existente representada como consolidada en la documentación gráfica, se entiende a todos los efectos como un volumen consolidado. Esto quiere decir que cuando la altura, ocupación en planta, número de edificios, alineaciones de los edificios y otras características volumétricas actuales, superen los estándares generales, podrán ser mantenidos incluso en los casos de reconstrucción y renovación, pudiendo distribuirse de otra forma en la parcela, siempre que se realicen de acuerdo a las determinaciones establecidas para esta unidad de ordenación.

El plazo máximo en el que se podrá recuperar las condiciones consolidadas será de 5 años desde el derribo del edificio, o desde su declaración de ruina.

3 Parcelación, número de edificios y de viviendas

La parcelación representada en el Plano de Ordenación se podrá cambiar mediante un Proyecto de Parcelación de agregación o de segregación, debidamente acotado y medido siempre que se respeten el resto de las determinaciones de emplazamiento de la edificación aquí contenidas, en especial la edificabilidad total de la parcela y siempre que no sea necesario repartir cargas.

Cuando se realicen segregaciones, las parcelas sin frente de parcela a vial público quedarán como parcelas no edificables.

Sólo se podrán construir un máximo de 20 viviendas unifamiliares.

4 Tipología y emplazamiento de la edificación

La tipología edificatoria de esta Área de Ordenación podrá ser adosada o aislada con una planta tipo semisótano en los lados este, sur y oeste. La tipología del lado norte será del tipo establecido para las subáreas A.O.-3.5 y A.O.-3.7 u otra alternativa que sea aceptada por el Ayuntamiento.

La ocupación máxima de las parcelas con la edificación será 1.539 m². La superficie máxima construida computable será 3.666 m².

5 Urbanización interior de la parcela y forestación

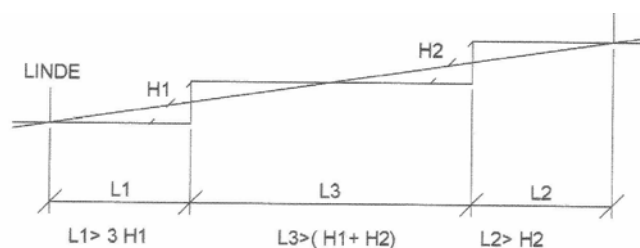
El proyecto de edificación definirá la urbanización interior, en donde se debe aportar como mínimo un árbol especie no invasiva ni transgénica de porte intermedio por cada 100 m² de parcela libre.

Además, cada propietario de parcela libre deberá instalar un depósito de almacenamiento de aguas pluviales para el riego de su parcela, a razón de 0.2 m³ agua/m² de parcela. Este depósito deberá ubicarse en el interior de la edificación o enterrado.

La topografía derivada del planeamiento será aquella superficie que resulte de unir las rasantes de los espacios públicos establecidas en las obras de urbanización.

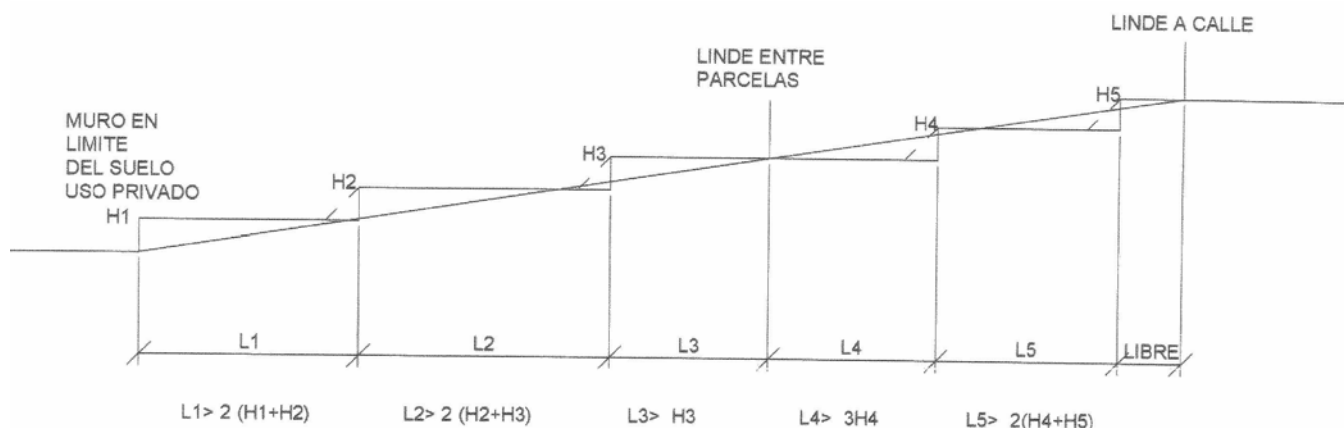
Sobre esta base los movimientos de tierras en las parcelas cumplirán las siguientes condiciones:

- a- La modificación de la pendiente del terreno en el sentido paralelo a la pendiente de la calle deberá producirse con uno, dos o más escalonamientos realizados con muros de contención o taludes, de acuerdo al siguiente esquema de aterrazamiento:



- b- La modificación de la pendiente del terreno en el sentido perpendicular a la pendiente de la calle deberá producirse con escalonamientos realizados con muros de

contención o taludes, de acuerdo al siguiente esquema de aterrazamiento:



En ambos casos si las plataformas llegaran hasta el límite de la parcela, es decir, si modificasen modificasen las rasantes del linde, deberán establecerse de acuerdo con las parcelas vecinas para que estas prosigan con la misma alineación y rasante que ellas, u otro tipo de soluciones ordenadas. El encuentro de la parcela con la calle cuando ésta esté situada en una rasante superior se deberá producir mediante un muro de contención.

Este alineamiento y fijación de rasantes comunes deberán contar con la aceptación de los propietarios de las parcelas vecinas, del Ayuntamiento y quedará definido en un Estudio de Detalle. La altura de cada escalón no sobrepasara los 3 metros.

Artículo 75. DEFINICIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FORMALES DE LA EDIFICACIÓN

En virtud de Resolución 301/2007, de 17 de mayo, de la Directora General de Cultura, no resultan de aplicación los documentos básicos HE4 y HE5 del Código Técnico de Edificación (CTE).

Al objeto de contribuir al proyecto de calle la calidad estética de las fachadas y cubiertas de la edificación que puedan ser vistas desde la vía pública se realizará mediante el cumplimiento simultáneo de las determinaciones de homogeneización que se establecen en los apartados que vienen a continuación.

La obra nueva y las reformas de la edificación existente habrán de adaptarse a la tipología y modelos de la edificación propuestos en estas normas, procurando en todo momento armonizar en materiales, volumen, composición, características constructivas, etc., de forma que se integren armónicamente en el conjunto de la unidad.

Los edificios dotacionales o de otro uso públicos, distinto al de viviendas, podrán diseñarse de forma distinta a lo previsto en los puntos siguientes. Los privados de las mismas características para adoptar formas distintas a las previstas en esta normativa deberán ser aceptadas por el Ayuntamiento y ser tramitadas mediante un Estudio de Detalle.

1 Número máximo de plantas y altura máxima de los edificios

La altura máxima se medirá desde la rasante de la calle hasta la altura media de la cubierta.

El número máximo de plantas para la edificación principal (situada a los lados este, sur y oeste

del Área de Ordenación 4) será de SS+2 y la altura máxima de 9 m. Se permiten sótanos siempre que los accesos se construyan desde el interior del espacio privado.

La edificación que se sitúe al norte cumplirá con las alturas establecidas en la sección de la subárea A.O.-3.5, el número máximo de plantas será planta baja y dos plantas de semisótano.

Se entiende por planta semisótano aquella que tiene una fachada sobre la rasante de la calle y el resto bajo la rasante del terreno perimetral.

Se entiende por planta de sótano aquella que todas sus fachadas estén por debajo de la rasante del terreno perimetral al edificio y de la calle.

Artículo 76. CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE MATERIALES; DE LA EDIFICACIÓN, DE OTROS ELEMENTOS DE LA PARCELA Y DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

La edificación que se sitúe al norte cumplirá con las condiciones establecidas para la subárea A.O.-3.5, la edificación aislada del lado este y oeste cumplirán con las ordenanzas establecidas para la A.O.-2 y la edificación adosada situada al sur cumplirá con las ordenanzas establecidas para la A.O.-3 y el Estudio de Detalle realizado para la R2. Cabe desatacar que la edificación aislada más al oeste deberá garantizar la estabilidad del terreno junto a la escollera mediante un muro de contención.

Artículo 77. CONDICIONES ESPECIALES Y RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN

Condiciones especiales y régimen de autorización que se exigen a los equipamientos sociales, a los establecimientos al servicio público, y a los locales destinados a almacenaje, fabricación y talleres, ver la normativa general.

Artículo 78. NORMATIVA DE GESTION DE LA A.O.- 4

1 Forma de gestión

Actuación Directa.

2 Cesiones gratuitas de suelo al Ayuntamiento

No se prevén nuevas cesiones al Ayuntamiento.

3 Proyecto de Obras de Urbanización

No se prevé ningún otro proyecto, excepto las renovaciones que se vayan planteando para las distintas calles.

4 Cargas urbanísticas

Las parcelas en las que se ejecute nueva edificación y obra que conlleve el incremento de la densidad poblacional quedarán obligadas a participar proporcionalmente en los gastos de ampliación y refuerzo de las infraestructuras generales de abastecimiento y saneamiento

previstas, de conformidad con lo dispuesto en la legislación estatal aplicable al efecto (Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, que modifica el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo).

5 Planeamiento de Desarrollo

No se prevé ninguno, aun cuando se podrán tramitar Estudios de Detalle en casos justificados.

6 Fuera de ordenación

Se establecen fuera de ordenación los edificios marcados en los planos de ordenación. En base al tipo de Fuera de Ordenación en el que se incluyan, se regirán conforme lo establecido en el art. 12 de la Normativa General.

7 Anotación de las áreas o parcelas desarrolladas mediante Estudios de Detalle previas al Plan

Estudio de Detalle sobre condiciones estéticas en la R2, así como Estudio de Detalle en las subáreas A.O.-3.5 y A.O.-3.7 (antiguas U.E. 5g-1, U.E. 5g-2 y U.E.- 5h).

ÁREA DE ORDENACIÓN A.O.-5.

Determinaciones estructurantes.

Artículo 79. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 80. VIVIENDAS PROTEGIDAS

Artículo 81. APROVECHAMIENTO Y COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

Determinaciones pormenorizadas.

Artículo 82. CALIFICACIÓN DEL SUELO.

1 Edificación principal y edificación complementaria.

2 Plazas de aparcamiento.

Artículo 83. DEFINICIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

Artículo 84. DEFINICIÓN DEL ESPACIO PRIVADO

1 Edificabilidad máxima y superficie computable.

2 Edificación consolidada.

3 Parcelación, número de edificios y de viviendas.

4 Tipología y emplazamiento de la edificación.

5 Urbanización interior de la parcela y forestación.

Artículo 85. DEFINICIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FORMALES DE LA EDIFICACIÓN

1 Número máximo de plantas y altura máxima de los edificios.

Artículo 86. CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE MATERIALES; DE LA EDIFICACIÓN, DE OTROS ELEMENTOS DE LA PARCELA Y DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Artículo 87. CONDICIONES ESPECIALES Y RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN

Artículo 88. NORMATIVA DE GESTION DE LA A.O.- 5.

1 Forma de gestión.

2 Cesiones gratuitas de suelo al Ayuntamiento.

3 Proyecto de Obras de Urbanización.

4 Planeamiento de Desarrollo.

ÁREA DE ORDENACIÓN A.O.-5

Determinaciones estructurantes

Artículo 79. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Suelo Urbano.

Artículo 80. VIVIENDAS PROTEGIDAS

El Área de Ordenación A.O.-5 contempla la posibilidad de 22 viviendas unifamiliares libres y 28 viviendas VPO en régimen general en tipología de bloques.

Artículo 81. APROVECHAMIENTO Y COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

El aprovechamiento máximo del Área de Ordenación asciende es 10.917 UAs.

Los coeficientes de homogeneización definidos son:

- Parcela privada. - **0,2**
- Vivienda libre unifamiliar, de dotación privada, comercio, industrial, hoteles, restaurantes. - **1**
- Vivienda de protección oficial. - **0,5**

Determinaciones pormenorizadas

Artículo 82. CALIFICACIÓN DEL SUELO

El uso preferente de la unidad será el residencial, además están permitidos los usos que pueden contener la edificación principal y la complementaria que se señalan a continuación.

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, excepto piscinas al aire libre.

1 Edificación principal y edificación complementaria

La edificación principal de una parcela será el volumen de mayor tamaño que contendrá los siguientes usos; residencial, oficinas, dotacional o las actividades turísticas como; hoteles, albergues o similares, bares y restaurantes.

Los edificios principales podrán contener en su planta baja y semisótanos además de los usos principales los usos complementarios como; garajes, trasteros, almacenes, instalaciones deportivas y superficies comerciales. En plantas bajo cubierta además de los usos principales se permite el uso como trastero.

2 Plazas de aparcamiento

Cada vivienda dispondrá en su parcela de una plaza de aparcamiento, regulada en el decreto de habitabilidad, que no podrá ser transformada en ningún otro uso posteriormente.

Esta medida es de aplicación a todas las viviendas de los edificios en los que se produzca incremento de viviendas.

Artículo 83. DEFINICIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

En el Plano de Ordenación se describe el espacio público existente.

Las características formales de estos espacios serán las representadas en el plano de Ordenación en el que se diferencian los espacios dinámicos y estáticos, éste último dedicado a aparcamientos y estancia de personas.

Los planos de infraestructuras definen los esquemas de estos servicios urbanísticos, que deberán ser concretados en los correspondientes proyectos de urbanización o proyectos de obras.

Artículo 84. DEFINICIÓN DEL ESPACIO PRIVADO

1 Edificabilidad máxima y superficie computable

La edificabilidad máxima total asciende a 12.480 m², correspondiendo a cada vivienda unifamiliar una edificabilidad de 200 m² sobre rasante y el resto a los bloques de VPO.

En todas las parcelas la edificación existente consume superficie construida del mismo modo que la nueva edificación.

La superficie construida se medirá en cada proyecto, al objeto de evitar interpretaciones contradictorias, como la superficie resultante de dividir el volumen del edificio por 3 metros.

Se considerará volumen de un edificio, a los efectos de edificabilidad, la suma de los volúmenes parciales de todos los cuerpos cerrados o abiertos del mismo, que emerjan del nivel del suelo público o privado perimetral al edificio, delimitados dentro de los muros y las cubiertas.

Los espacios abiertos cubiertos contabilizan la mitad de su volumen.

Por terreno perimetral al edificio se entiende el que forma el plano alabeado natural de terreno o el previsto en el planeamiento, excluidas las rampas de acceso a sótanos.

Cuando el suelo circundante al edificio disponga de rasantes variables se considerará que la superficie consumida por las plantas más bajas del edificio es proporcional al de las superficies emergentes de sus fachadas sobre el terreno perimetral al edificio.

2 Edificación consolidada

La edificación existente representada como consolidada en la documentación gráfica, se entiende a todos los efectos como un volumen consolidado. Esto quiere decir que cuando la altura, ocupación en planta, número de edificios, alineaciones de los edificios y otras características volumétricas actuales, superen los estándares generales, podrán ser mantenidos incluso en los casos de reconstrucción y renovación, pudiendo distribuirse de otra forma en la parcela, siempre que se realicen de acuerdo a las determinaciones establecidas para esta unidad de ordenación.

El plazo máximo en el que se podrá recuperar las condiciones consolidadas será de 5 años desde el derribo del edificio, o desde su declaración de ruina.

3 Parcelación, número de edificios y de viviendas

La parcelación representada en el Plano de Ordenación se podrá cambiar mediante un Proyecto de Parcelación de agregación o de segregación, debidamente acotado y medido siempre que se respeten el resto de las determinaciones de emplazamiento de la edificación aquí contenidas, en especial la edificabilidad total de la parcela y siempre que no sea necesario repartir cargas.

Cuando se realicen segregaciones, las parcelas sin frente de parcela a vial público quedarán como parcelas no edificables.

Se podrán construir un máximo de 22 viviendas unifamiliares libres y 28 viviendas VPO de régimen general en bloques.

4 Tipología y emplazamiento de la edificación

La tipología edificatoria de esta Área de Ordenación podrá ser adosada o en bloque.

Las viviendas unifamiliares se situarán en las parcelas catastrales que van desde la 603 a la 624 del polígono 2 de Etxauri.

Las viviendas VPO en bloque se situarán en las parcelas actuales que van desde la 593 a la 602 del polígono 2 de Etxauri.

5 Urbanización interior de la parcela y forestación

El proyecto de edificación definirá la urbanización interior, en donde se debe aportar como mínimo un árbol especie no invasiva ni transgénica de porte intermedio por cada 100 m² de parcela libre.

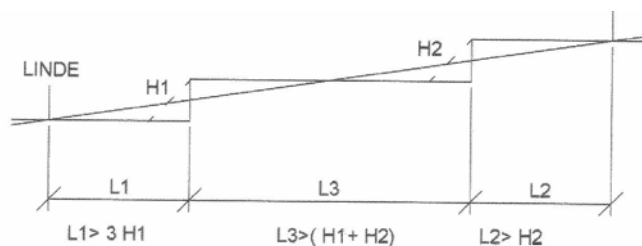
Además, cada propietario de parcela libre deberá instalar un depósito de almacenamiento de aguas pluviales para el riego de su parcela, a razón de 0.2 m³ agua/m² de parcela. Este depósito deberá ubicarse en el interior de la edificación o enterrado.

La topografía derivada del planeamiento será aquella superficie que resulte de unir las rasantes de los espacios públicos establecidas en las obras de urbanización.

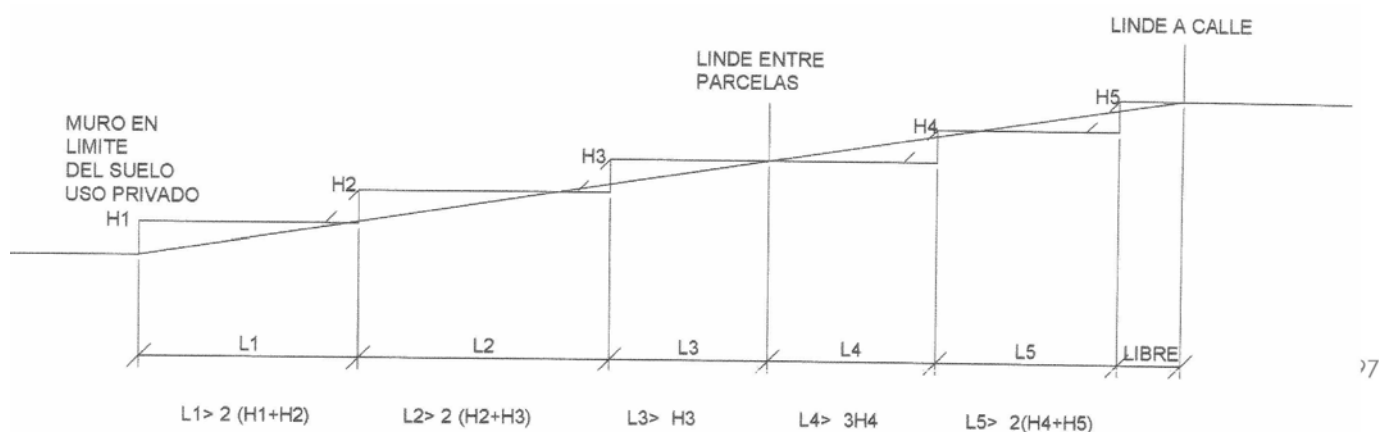
Sobre esta base los movimientos de tierras en las parcelas cumplirán las siguientes condiciones:

- a- La modificación de la pendiente del terreno en el sentido paralelo a la pendiente de la

calle deberá producirse con uno, dos o más escalonamientos realizados con muros de contención o taludes, de acuerdo al siguiente esquema de aterrazamiento:



- b- La modificación de la pendiente del terreno en el sentido perpendicular a la pendiente de la calle deberá producirse con escalonamientos realizados con muros de contención o taludes, de acuerdo al siguiente esquema de aterrazamiento:



En ambos casos si las plataformas llegaran hasta el límite de la parcela, es decir, si modificasen las rasantes del linde, deberán establecerse de acuerdo con las parcelas vecinas para que estas prosigan con la misma alineación y rasante que ellas, u otro tipo de soluciones ordenadas. El encuentro de la parcela con la calle cuando ésta esté situada en una rasante superior se deberá producir mediante un muro de contención. Este alineamiento y fijación de rasantes comunes deberán contar con la aceptación de los propietarios de las parcelas vecinas, del Ayuntamiento y quedará definido en un Estudio de Detalle. La altura de cada escalón no sobrepasará los 3 metros.

Artículo 85. DEFINICIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FORMALES DE LA EDIFICACIÓN

En virtud de Resolución 301/2007, de 17 de mayo, de la Directora General de Cultura, no resultan de aplicación los documentos básicos HE4 y HE5 del Código Técnico de Edificación (CTE).

Al objeto de contribuir al proyecto de calle la calidad estética de las fachadas y cubiertas de la edificación que puedan ser vistas desde la vía pública se realizará mediante el cumplimiento simultáneo de las determinaciones de homogeneización que se establecen en los apartados que vienen a continuación.

La obra nueva y las reformas de la edificación existente habrán de adaptarse a la tipología y

modelos de la edificación propuestos en estas normas, procurando en todo momento armonizar en materiales, volumen, composición, características constructivas, etc. de forma que se integren armónicamente en el conjunto de la unidad.

Los edificios dotacionales o de otro uso públicos, distinto al de viviendas, podrán diseñarse de forma distinta a lo previsto en los puntos siguientes. Los privados de las mismas características para adoptar formas distintas a las previstas en esta normativa deberán ser aceptadas por el Ayuntamiento y ser tramitadas mediante un Estudio de Detalle.

1 Número máximo de plantas y altura máxima de los edificios

La altura máxima se medirá desde la rasante de la calle hasta la altura media de la cubierta.

El número máximo de plantas para las viviendas unifamiliares es de B+I, mientras que para los bloques será de S+B+II

Se entiende por planta de sótano aquella que todas sus fachadas estén por debajo de la rasante del terreno perimetral al edificio y de la calle.

Artículo 86. CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE MATERIALES; DE LA EDIFICACIÓN, DE OTROS ELEMENTOS DE LA PARCELA Y DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Las viviendas unifamiliares cumplirán los condicionantes estéticos establecidos en el Estudio de Detalle tramitado para las parcelas del antiguo Sector-2, que se adjunta.

Los bloques de vivienda se regirán por los condicionantes a definir mediante Estudio de Detalle.

Artículo 87. CONDICIONES ESPECIALES Y RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN

Condiciones especiales y régimen de autorización que se exigen a los equipamientos sociales, a los establecimientos al servicio público, y a los locales destinados a almacenaje, fabricación y talleres, ver la normativa general.

Artículo 88. NORMATIVA DE GESTION DE LA A.O.-5

1 Forma de gestión

Actuación Directa.

2 Cesiones gratuitas de suelo al Ayuntamiento

No se prevén nuevas cesiones al Ayuntamiento.

3 Proyecto de Obras de Urbanización

Resulta necesaria la ampliación del transformador eléctrico del Área de ordenación, así como a la ejecución de la jardinería, conforme a proyecto de urbanización y convenio firmado entre propietarios.

4 Cargas urbanísticas

Las parcelas en las que se ejecute nueva edificación y obra que conlleve el incremento de la densidad poblacional quedarán obligadas a participar proporcionalmente en los gastos de ampliación y refuerzo de las infraestructuras generales de abastecimiento y saneamiento previstas, de conformidad con lo dispuesto en la legislación estatal aplicable al efecto (Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, que modifica el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo).

5 Planeamiento de Desarrollo

En el momento de redacción de esta normativa se está tramitando una modificación de la normativa vigente para modificar las alineaciones de las parcelas que albergarán las viviendas protegidas, así como para definir las características volumétricas y estéticas de los bloques, tal y como se solicita.

ÁREA DE ORDENACIÓN A.O.-6.**Determinaciones estructurantes.**

Artículo 89. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 90. VIVIENDAS PROTEGIDAS

Artículo 91. APROVECHAMIENTO Y COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

Determinaciones pormenorizadas.

Artículo 92. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Artículo 93. CALIFICACIÓN DEL SUELO.

- 1 Edificación principal y edificación complementaria.
- 2 Plazas de aparcamiento.

Artículo 94. DEFINICIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

Artículo 95. DEFINICIÓN DEL ESPACIO PRIVADO

- 1 Edificabilidad máxima frente de parcela y superficie computable.
- 2 Edificación consolidada.
- 3 Parcelación, número de edificios.
- 4 Número de viviendas por edificio.
- 5 Tipología, emplazamiento y modelo de la edificación y de las viviendas.
- 6 Urbanización interior de la parcela y forestación.

Artículo 96. DEFINICIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FORMALES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 97. VOLUMETRÍA DE LA EDIFICACIÓN.

- 1 Composición volumétrica exterior a la edificación principal.
- 2 Composición volumétrica interior a la edificación principal
- 3 Repetición de edificios
- 4 Frente de la edificación.
- 5 Número de plantas y altura de los edificios.
- 6 Fondo de la edificación principal.
- 7 Ocupación máxima en la parcela con la edificación.

Artículo 98. DEFINICIÓN FORMAL DE LAS FACHADAS PRINCIPALES.

- 1 Accesos.
- 2 Forma del alero.
3. Huecos de puertas y de ventanas.
- 4 Elementos y volúmenes adheridos a la fachada.
5. Volúmenes interiores.

Artículo 99. DEFINICIÓN DE OTRAS FACHADAS.

- 1 Forma del alero.
- 2 Accesos.
3. Huecos de puertas y de ventanas.
- 4 Elementos y volúmenes adheridos a la fachada.
5. Volúmenes interiores a la fachada.

Artículo 100. TRATAMIENTO Y MATERIALES DE FACHADA Y DE CARPINTERÍA EXTERIOR.

- 1 Los huecos de ventanas y de puertas tendrán las siguientes características:
- 2 Tratamiento y materiales de los muros
3. Combinación de materiales
- 4 Carpintería exterior.

Artículo 101. DEFINICIÓN DE LOS ELEMENTOS SUPERPUESTOS A LOS CERRAMIENTOS.

- 1 Balcones.
- 2 Marquesinas.
- 3 Miradores y cuerpos volados.
- 4 Galerías, Porches, terrazas y solanas.
- 5 Escaleras exteriores.
- 6 Medianiles.
- 7 Faroles, rótulos perpendiculares a la calle y otros letreros o anuncios.
- 8 Evacuación de aguas.
- 9 Chimeneas.
- 10 Contadores y llaves.

Artículo 102. DEFINICIÓN DE LA CUBIERTA.

- 1 Forma de la cubierta.
- 2 Pendientes.
- 3 Aleros.
- 4 Elementos de la cubierta.
 - 4.1. Las ventanas de buhardilla
 - 4.2. Las ventanas cenitales, placas solares y lucernarios.
- 5 Materiales de la cubierta.

Artículo 103. CIERRES DE FINCA, MUROS DE CONTENCIÓN, ESCOLLERAS Y TALUDES.**Artículo 104. CONDICIONES ESPECIALES Y RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN****Artículo 105. CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.****Artículo 106. NORMATIVA DE GESTION DE LA A.O.- 6.**

- 1 Forma de gestión.
- 2 Unidades de Ejecución.
- 3 Cesiones gratuitas de suelo al Ayuntamiento.
- 4 Proyecto de Obras de Urbanización.
- 5 Planeamiento de Desarrollo.

ÁREA DE ORDENACIÓN A.O.-6

Determinaciones estructurantes

Artículo 89. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Suelo Urbano.

Artículo 90. DEFINICIÓN DE SUBÁREAS

A.O. 6.1

A.O. 6.2

A.O. 6.3

Determinaciones pormenorizadas

Artículo 91. CALIFICACIÓN DEL SUELO

El uso preferente del Área de Ordenación será el residencial, además están permitidos los usos que pueden contener la edificación principal y la complementaria que se señalan a continuación.

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, excepto piscinas al aire libre.

1 Edificación principal y edificación complementaria

La edificación principal de la parcela podrá contener los siguientes usos: residencial, oficinas, dotacional. En planta baja garajes, trasteros e instalaciones deportivas.

La edificación complementaria de la parcela podrá contener los usos siguientes: garajes, trasteros, almacenes, además de algún uso propio de la edificación municipal. La edificación complementaria nunca podrá constituir vivienda.

2 Plazas de aparcamiento

Cada vivienda dispondrá en su parcela de una plaza de aparcamiento, regulada en el decreto de habitabilidad, que no podrá ser transformada en ningún otro uso posteriormente.

Esta medida es de aplicación a todas las viviendas de los edificios en los que se produzca

Artículo 92. DEFINICIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

Las características formales de estos espacios serán las representadas en el plano de Ordenación en el que se diferencian los espacios dinámicos y estáticos, éste último dedicado a aparcamientos y estancia de personas.

Artículo 93. DEFINICIÓN DEL ESPACIO PRIVADO

La **edificabilidad máxima** se obtiene multiplicando el coeficiente de edificabilidad por la superficie bruta de parcela catastral.

SUBÁREA	PARCELA	POLIGONO	SUPERFICIE (m2s)		COEFICIENTE EDIFICABILIDAD (m2c/m2s)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m2c)
A.O.-6.1	48	1	8.673,82	8.673,82	0,15	1.301,07
A.O.-6.2	130	2	3.983,00	11.488,46		597,45
	134	2	3.748,46			562,27
	135	2	3.757,00			563,55
A.O.-6.3	51	1	1.598,01	6.146,15		239,70 (*)
	50	1	4.548,14		682,22	
26.308,43						3.706,56

El **frente de la parcela** es la línea que separa la parcela de vía pública, quedando excluidos los demás tipos de espacios públicos.

En todas las parcelas la edificación existente consume superficie construida del mismo modo que la nueva edificación.

La superficie construida se medirá en cada proyecto, al objeto de evitar interpretaciones contradictorias, como la superficie resultante de dividir el volumen del edificio por 3 metros.

Se considerará volumen de un edificio, a los efectos de edificabilidad, la suma de los volúmenes parciales de todos los cuerpos cerrados o abiertos del mismo, que emerjan del nivel del suelo público o privado perimetral al edificio, delimitados dentro de los muros y las cubiertas.

Los espacios abiertos cubiertos contabilizan la mitad de su volumen.

Por terreno perimetral al edificio se entiende el que forma el plano alabeado natural de terreno o el previsto en el planeamiento, excluidas las rampas de acceso a sótanos.

Cuando el suelo circundante al edificio disponga de rasantes variables se considerará que la superficie consumida por las plantas más bajas del edificio es proporcional al de las superficies emergentes de sus fachadas sobre el terreno perimetral al edificio.

2 Edificación consolidada

La edificación existente representada como consolidada en la documentación gráfica, se entiende a todos los efectos como un volumen consolidado. Esto quiere decir que cuando la altura, ocupación en planta, número de edificios, alineaciones de los edificios y otras características volumétricas actuales, superen los estándares generales, podrán ser mantenidos incluso en los casos de reconstrucción y renovación, pudiendo distribuirse de otra forma en la parcela, siempre que se realicen de acuerdo a las determinaciones establecidas para esta unidad de ordenación.

El plazo máximo en el que se podrá recuperar las condiciones consolidadas será de 5 años desde el derribo del edificio, o desde su declaración de ruina.

3 Parcelación, número de edificios

La parcelación representada en el Plano de Ordenación es obligatoria.

4 Número de viviendas por edificio

Cada una de las parcelas dispondrá de un único edificio principal.

5 Tipología, emplazamiento y modelo de la edificación y de las viviendas

La tipología edificatoria de esta unidad será la edificación aislada.

Por edificación aislada se entiende aquella que guarde una distancia mínima de tres metros a cualquiera de los lindes de la parcela.

La fachada principal de la edificación principal deberá situarse obligatoriamente en la alineación oficial.

La edificación complementaria podrá ser adosada a la edificación principal.

6 Urbanización interior de la parcela y forestación

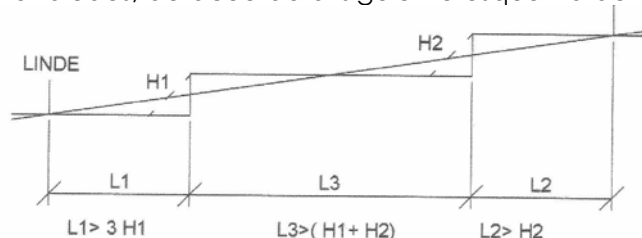
El proyecto de edificación definirá la urbanización interior, en donde se debe aportar como mínimo un árbol de especies no invasivas ni transgénicas de porte intermedio por cada 100 m² de parcela libre.

Además, cada propietario de parcela libre deberá instalar un depósito de almacenamiento de aguas pluviales para el riego de su parcela, a razón de 0.2 m³ agua/m² de parcela. Este depósito deberá ubicarse en el interior de la edificación o enterrado.

La topografía derivada del planeamiento será aquella superficie que resulte de unir las rasantes de los espacios públicos establecidas en las obras de urbanización.

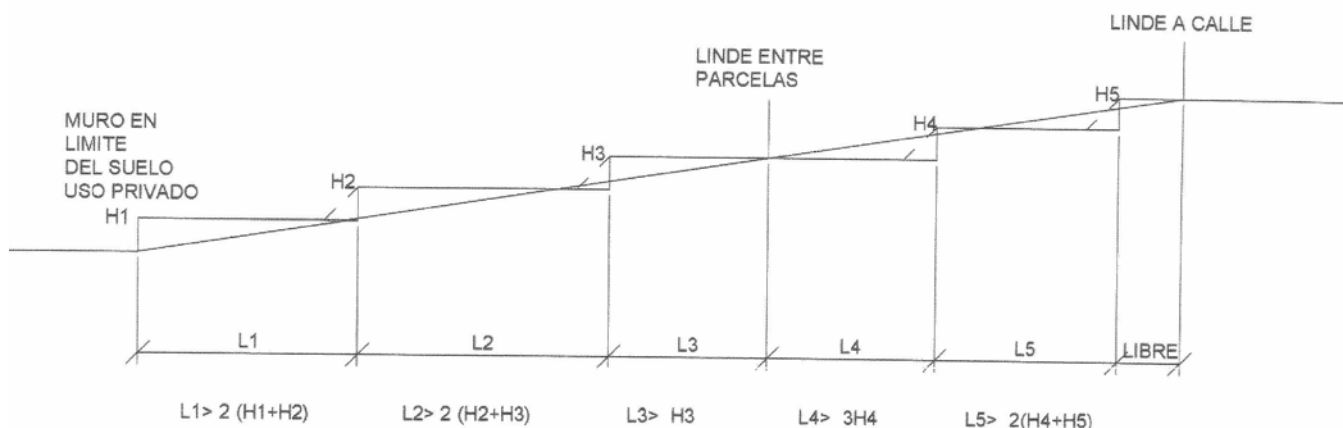
Sobre esta base los movimientos de tierras en las parcelas cumplirán las siguientes condiciones:

- a- La modificación de la pendiente del terreno en el sentido paralelo a la pendiente de la calle deberá producirse con uno, dos o más escalonamientos realizados con muros de contención o taludes, de acuerdo al siguiente esquema de aterrazamiento:



- b- La modificación de la pendiente del terreno en el sentido perpendicular a la pendiente de la calle deberá producirse con escalonamientos realizados con muros de contención o taludes, de

acuerdo al siguiente esquema de aterrazamiento:



En ambos casos si las plataformas llegaran hasta el límite de la parcela, es decir, si modificasen las rasantes del linde, deberán establecerse de acuerdo con las parcelas vecinas para que estas prosigan con la misma alineación y rasante que ellas, u otro tipo de soluciones ordenadas. El encuentro de la parcela con la calle cuando ésta esté situada en una rasante superior se deberá producir mediante un muro de contención.

Este alineamiento y fijación de rasantes comunes deberán contar con la aceptación de los propietarios de las parcelas vecinas, del Ayuntamiento y quedará definido en un Estudio de Detalle. La altura de cada escalón no sobrepasará los 3 metros.

Artículo 95. DEFINICIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FORMALES DE LA EDIFICACIÓN

En virtud de Resolución 301/2007, de 17 de mayo, de la Directora General de Cultura, no resultan de aplicación los documentos básicos HE4 y HE5 del Código Técnico de Edificación (CTE).

Al objeto de contribuir al proyecto de calle la calidad estética de las fachadas y cubiertas de la edificación que puedan ser vistas desde la vía pública se realizará mediante el cumplimiento simultáneo de las determinaciones de homogeneización que se establecen en los apartados

que vienen a continuación.

La obra nueva y las reformas de la edificación existente habrán de adaptarse a la tipología y modelos de la edificación propuestos en estas normas, procurando en todo momento armonizar en materiales, volumen, composición, características constructivas, etc. de forma que se integren armónicamente en el conjunto de la unidad.

Los edificios dotacionales o de otro uso públicos, distinto al de viviendas, podrán diseñarse de forma distinta a lo previsto en los puntos siguientes. Los privados de las mismas características para adoptar formas distintas a las previstas en esta normativa deberán ser aceptadas por el Ayuntamiento y ser tramitadas mediante un Estudio de Detalle.

Artículo 96. VOLUMETRÍA DE LA EDIFICACIÓN

La aplicación de los puntos descritos en este artículo corresponde a aquellas partes del volumen edificado perceptibles desde la calle. Por lo tanto, serán de aplicación para la fachada principal y laterales, quedando libre la volumetría en la fachada trasera.

La edificación estará constituida por paralelepípedos puros, es decir, sin retranqueos y sin salientes que cumplan lo siguiente:

1 Composición volumétrica exterior a la edificación principal

La edificación de la parcela se compondrá de un edificio principal constituido por un único paralelepípedo y de un máximo de dos edificios complementarios, adosados o aislados al principal.

Dicha composición volumétrica exterior cumplirá las siguientes características:

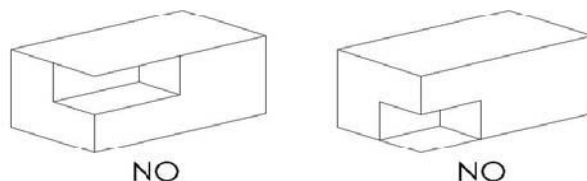
- a-** Para que un edificio principal pueda disponer de edificios complementarios tendrá un volumen mínimo de 600 m³, con la relación altura fondo establecida en el punto 6, *fondo de la edificación*.
- b-** La edificación complementaria estará constituida por porches o por cuerpos de una planta rematados con una cubierta inclinada, una terraza o galerías elevadas.
- c-** La superficie de ocupación máxima de la edificación complementaria será la que se establece en el punto titulado Ocupación de la edificación. d-Todos los edificios se compondrán de paralelepípedos de planta rectangular. e-Los edificios complementarios no se podrán adosar al principal por su fachada principal.
- f-** El adosamiento de los edificios se realizará mediante muros y no montando un volumen sobre otro.
- g-** 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 volumen a los del colindante.
- h-** La diferenciación de los volúmenes de una misma parcela debe ser muy clara de modo tal que los planos de las fachadas y cubiertas de los diferentes volúmenes se diferencien con claridad. En muros esta diferenciación puede ser mediante una bajante de pluviales pero en cubierta la diferencia será mediante un cambio en el plano de la misma.
- i-** Los edificios complementarios no podrán unirse entre sí manteniéndose adosados ambos al edificio principal.

2 Composición volumétrica interior a la edificación principal

Por composición volumétrica interior se entiende la detracción de volúmenes al edificio principal.

Dicha composición volumétrica cumplirá las siguientes características:

- a- La volumetría que se detraiga del interior del edificio principal por las fachadas lo podrán constituir cada uno de los elementos siguientes: galerías, porches, que mantendrán íntegramente la cubierta del paralelepípedo del que se detraen.
- b- La detracción de volumetría interior no romperá esquinas del edificio principal que estén orientadas a espacio público.



- c- El paralelepípedo que se detrae del edificio principal siempre será completamente interior, nunca semi-exterior, semi-interior.
- d- Todos los volúmenes detraídos interiores se compondrán de paralelepípedos de planta rectangular.
- e- No se podrán realizar volúmenes detraídos por la cubierta para patios descubiertos o terrazas. Se permitirán patios cerrados en cubierta por un lucernario ventilado.

3 Repetición de edificios

- a- Por edificio se entiende:
 - Cada volumen diferenciado de otro dentro de la misma parcela o de otra, independientemente de si es edificación principal o complementaria.
 - Cada parte de un bloque de viviendas o de cualquier otro uso que suponga una propiedad o una utilización individualizada desde el espacio público.De acuerdo a ello, en cualquier agrupamiento continuo de seis edificios, las fachadas enfrentadas o contiguas de un mismo espacio público, al objeto de evitar la uniformización, han de ser distintas entre sí, salvo que se acuerde una solución estética con el Ayuntamiento.
- b- Por fachadas distintas se entienden las que se diferencian al menos en uno de los siguientes aspectos:
 - Forma general de la fachada procedente de una composición distinta, es decir, modelos distintos.
 - Cuando las fachadas correspondan al mismo modelo estas se diferenciarán al menos en alguno de estos aspectos:
 - Tamaño de la fachada cuando las diferencias sean superiores a un metro, lo que también irá acompañado de un cambio proporcionado del tamaño de los huecos de la fachada.
 - Presencia de elementos nuevos como balcón, mirador, porche, solana, galería, etc.
 - Cambios notables en la composición de sistemas constructivos y materiales.

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

4 Frente de la edificación

No se establece un frente mínimo para la edificación principal salvo que disponga de edificación complementaria en cuyo caso será de 6 metros.

El frente máximo de la edificación principal en la alineación oficial será de 25 metros y el de la complementaria de 15 metros.

5 Número de plantas y altura de los edificios

La altura máxima de los edificios se medirá desde el alero horizontal de la cubierta Hasta el punto mas bajo de cualquiera de los dos casos:

- a- La rasante más baja del suelo perimetral al edificio.
- b- La rasante más baja de la alineación oficial de la parcela.

En la edificación complementaria situada en los lindes con parcelas vecinas se medirá desde el lado mas bajo de ese linde.

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

El número máximo de plantas de la edificación será de B+1+BC (planta baja, planta primera y planta bajo-cubierta) o de SS+2 (semisótano y dos plantas) y su altura máxima será de 7,5 metros, excepto para el caso de las viviendas de VPO, cuya altura máxima será de B+II y una altura máxima de 8,5 metros.

La edificación complementaria adosada a la edificación principal podrá tener una altura máxima de 6 metros.

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

Se permiten los sótanos siempre que los accesos se construyan en el interior del espacio privado.

El suelo de la planta que sirve de acceso directo desde el espacio público se situará en la misma rasante o hasta 150 cm más alto que el espacio público en el punto de acceso.

Se entiende por planta baja aquella que se sitúa aproximadamente en la rasante mas baja del suelo perimetral al edificio.

Se entiende por planta semisótano aquella cuyo suelo se sitúa a una cota inferior, en relación a la rasante mas baja del suelo perimetral al edificio, pero es una planta que emerge por encima de ella.

Se entiende por planta de sótano aquella situada por debajo de la planta baja o del semisótano.

Se entiende por planta bajo cubierta aquella que reúne las condiciones óptimas de

habitabilidad en parte de su superficie, pero en la que la altura libre menor existente entre suelo y cubierta sea inferior a 2,10 metros.

6 Fondo de la edificación principal

La diferencia de altura entre la cumbrera y los aleros horizontales de cada edificio sea menor que la mitad de la altura del edificio.

7 Ocupación máxima en la parcela con la edificación

En el plano de ordenación se representa el estado actual de la edificación pero la ocupación máxima de la nueva edificación principal se inscribirá siempre en un rectángulo máximo de 25 x 15 metros. La ocupación máxima de cada uno de los edificios complementarios será de 35 m² y de la suma 60 m² siempre y cuando se adosen a alguna de las fachadas laterales, pudiendo ser mayor en caso que se adosen a la fachada trasera, sin exceder la ocupación total de 25x20.

La planta de sótano podrá tener mayor ocupación que las plantas elevadas siempre dentro del espacio privado.

Artículo 97. DEFINICIÓN FORMAL DE LAS FACHADAS PRINCIPALES

Por fachadas principal de los edificios principales se entiende aquella que está orientada al espacio público y cuenta con el acceso principal del edificio aun cuando no se encuentre en la planta mas baja del edificio.

1 Accesos

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

- a-** Para los accesos en arco:
 - Cuando se realicen desde el interior de un mismo porche.
 - Cuando se inscriban en una misma pieza de carpintería cuya anchura no supere los 4 metros.
 - Cuando pertenezcan a volúmenes distintos del edificio.
 - Cuando la fachada principal, en la planta baja del edificio, sea la continuación de un muro de contención o de una tapia.
- b-** Para los accesos con dintel recto, además de los supuestos descritos para los arcos:
 - cuando se realice un único hueco corrido en la fachada.
 - cuando se repita el hueco en cada eje, formando simetría.

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

2 Forma del alero

La fachada principal dispondrá de alero horizontal.

3 Huecos de puertas y de ventanas

Las fachadas principales de la edificación principal se compondrán simétricamente mediante

uno, dos, o más ejes verticales en los que se centrará un hueco sencillo de ventanas por cada planta.

- Los huecos simétricos deberán ser iguales entre sí.
- No se permiten los huecos compuestos, los especiales ni los de escaleras situados a distinta altura que los demás huecos, salvo en el interior de porches, solanas y en el espacio bajo el alero donde se permiten ventanas corridas.
- En estas fachadas las composiciones asimétricas solo se aceptarán 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.

El carácter semi residencial - semi agropecuario de la arquitectura rural hace que las casas rurales dispongan de pocos huecos de ventanas y que estos se acumulen especialmente en la primera planta donde se situaba la vivienda.

Al objeto de proteger esta caracterización de la arquitectura del Casco Histórico se cumplirán las siguientes determinaciones:

- a- El número máximo de ejes de huecos en función a la anchura de la fachada serán de uno para fachadas de hasta 5 metros, de dos para las fachadas de hasta 8 metros y de tres para las de hasta 11 metros, de cuatro para las de hasta 14 metros, de cinco para las de hasta 17 metros, de seis para las de hasta 20 metros, de siete para las de hasta 25 metros.
- b- Los huecos deberán ser aproximadamente equidistantes entre si y las esquinas de las fachadas. En la planta primera los paños entre huecos y de hueco a esquina serán cada uno un 150 % superior a la anchura de los huecos colindantes.
- c- En la planta bajo cubierta se permitirán pegando al alero, huecos de ventanas que ocupando toda la anchura de la fachada con elementos acristalados o forros del mismo material que la carpintería.
- d- En la nueva edificación se permitirán en la planta baja escaparates y ventanas hasta el suelo de la misma altura que la puerta del garaje, siempre en el interior de un porche de un fondo mínimo de 1 metro.

4 Elementos y volúmenes adheridos a la fachada

Se podrán realizar balcones manteniendo la simetría. También de forma asimétrica cuando se autorice por el Ayuntamiento.

Se permiten las escaleras exteriores que no superen los 50 cm de altura dentro de suelo privado de uso público.

No se podrán instalar aparatos de aire acondicionado, antenas, adosar terrazas, miradores, porches, cuerpos volados ni galerías exteriores al paralelepípedo del edificio principal.

5 Volúmenes interiores

Se podrán realizar porches o galerías completamente interiores manteniendo la simetría o de forma asimétrica cuando se autorice por el Ayuntamiento.

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.

Los porches podrán ocupar toda la anchura de la fachada.

Artículo 98. DEFINICIÓN DE OTRAS FACHADAS

Se refiere a las fachadas laterales del edificio principal y de la edificación complementaria.

La composición de las fachadas traseras que no afecten a la vía pública será libre.

1 Forma del alero

La fachada de los edificios complementarios que se sitúe en la misma alineación que la fachada principal del edificio principal tendrá el alero horizontal.

2 Accesos

Podrán tener varios accesos.

3 Huecos de puertas y de ventanas

En el resto de las fachadas de la edificación principal y de la edificación complementaria no es precisa una ordenación concreta.

- a- Se podrán realizar huecos compuestos (más altos que anchos) y huecos de escaleras que queden a diferente altura que el resto de las ventanas en cuyo caso serán de tamaño perceptiblemente inferior a los huecos sencillos. En las fachadas alineadas con el espacio público no se permitirán los huecos compuestos.
- b- No se podrán dejar fachadas ciegas orientadas al espacio público. Por fachada ciega se entenderá aquella que disponga de una superficie de ventanas inferior al 0,30 % de la superficie de la fachada.
- c- En las fachadas alineadas con el espacio público, en la planta primera los paños entre huecos y de hueco a esquina serán cada uno un 200 % superior a la anchura de los huecos colindantes.
- d- En la nueva edificación se permitirán escaparates y ventanas hasta el suelo en la planta baja.

4 Elementos y volúmenes adheridos a la fachada

Se podrán realizar balcones, escaleras exteriores, marquesinas, miradores, cuerpos sobresalientes terrazas, porches y galerías exteriores. En las fachadas alineadas con el espacio público no se podrán instalar aparatos de aire acondicionado, realizar miradores, terrazas ni cuerpos volados.

5 Volúmenes interiores a la fachada

Se podrán realizar porches en general y galerías completamente interiores al edificio principal en las fachadas con alero horizontal.

Artículo 99. TRATAMIENTO Y MATERIALES DE FACHADA Y DE CARPINTERÍA EXTERIOR

La aplicación de los puntos descritos en este artículo corresponde a la fachada principal y laterales, quedando libre la solución para la fachada trasera.

1 Los huecos de ventanas y de puertas tendrán las siguientes características:

- a- Huecos sencillos.** Serán los constituidos por una unidad de marco para la apertura del hueco. La anchura máxima será de 1,20 metros. La altura de los huecos tipo ventana podrá oscilar entre un valor igual a la anchura y 1,5 de la anchura.
- b- Huecos compuestos.** Los huecos compuestos estarán formados por la suma de huecos sencillos unidos mediante elementos estructurales de madera.
- c- Huecos especiales.** El Ayuntamiento podría autorizar composiciones especiales de huecos en alguna fachada, siempre que sean plenamente justificables y armonizables estéticamente con la tipología del edificio y con el entorno. En estos casos se formulará una consulta urbanística al Ayuntamiento, ante la cual este decidirá la procedencia o no de la excepcionalidad.
En las plantas bajo cubierta, en la parte situada bajo el alero horizontal, pegados al mismo se permitirán los huecos rasgados que alcanzarán a toda la anchura de la fachada con una altura inferior a 70 cm incluido el cabezal.
- d- Accesos al edificio:**
 - Las puertas de acceso principal al edificio podrán ser de una anchura máxima de 2,50 metros y mínima de 1,20 metros. La altura será de 2,20 metros de altura máxima.
 - La puerta de garaje tendrá una anchura libre máxima de 2,50 metros y una altura libre máxima de 2,20 metros. Excepcionalmente y siempre que esté justificado para el uso por maquinaria agropecuaria ésta podrá tener dimensiones superiores, en cuyo caso se deberá dar a estas puertas un tratamiento especial que permita integrarlas adecuadamente en la fachada, como su inclusión en un porche o ser de la altura de un porche inmediato en la misma fachada del edificio. Estos tratamientos se someterán en consulta previa al Ayuntamiento, antes de la presentación del proyecto.
- e-** Todos los huecos tendrán su correspondiente carpintería y acristalamiento

2 Tratamiento y materiales de los muros

- Las fachadas de cada volumen constituirán un único plano por cada lado de la planta rectangular, sin resaltes, de las cuales podrán sobresalir los alféizares, contraventanas, los balcones, los miradores, los aleros, las marquesinas, las galerías y terrazas exteriores.
- Dentro de una fachada podrá haber cambios de plano de fachada en paralelo siempre que se deriven de algún planteamiento constructivo o estructural tradicional en esta arquitectura rural, que imponga la necesidad de combinar varios materiales. En estos casos se permitirán pequeños retranqueos para diferenciar los cambios de materiales, dentro de los márgenes que permita el muro de mayor grosor. No se admitirán los cambios de plano y composiciones que tengan un sentido exclusivamente decorativo.
- No se permiten retranqueos de la alineación de fachada salvo para la formación de porches y galerías abiertas.

Los materiales vistos de las fachadas serán los siguientes:

- Piedra de mampostería de 7 a 20 cm de altura, siempre que las sucesivas juntas horizontales sigan una línea continua en el conjunto de la fachada. La mampostería será de veta de piedra como la existente en el edificio del Ayuntamiento. Se prohíbe el uso de piezas de hormigón imitación de piedra.
- No se permitirán las plaquetas de piedra auténtica imitación de mampostería aunque se podrán permitir las de sillar, estas piezas serán de un tamaño superior a 30 x 40 cm. Cuando se empleen en las esquinas del edificio y en las mochetas de las ventanas esta plaqueta, se evitarán los tamaños y proporciones repetitivos que den un aspecto artificial y postizo.
- Enfoscados y enlucidos pintados, en cuyo caso, el color de la pintura será similar a los

incluidos en la paleta de colores habilitada en el Ayuntamiento, que comprende el blanco, colores terrosos y algún azulado. No se aceptarán las imitaciones de sistemas constructivos tradicionales con pintura, como estructuras de madera empotradas en los muros, perotes de aleros, mochetas y esquinales de los edificios, paños pintados de distinto color dentro de la fachada, imitaciones de revestimientos de madera, etc. Tampoco se permitirá que se subrayen las juntas de las piedras con pintura.

- Se podrán realizar estructuras y revestimientos de fachadas en madera, como muro aligerado. En las fachadas situadas en la alineación oficial solo se permiten en el interior de porches, galerías y en la franja situada bajo el alero de 50 cm de altura máxima.
- No se permiten muros de pavés en las fachadas orientadas al espacio público.

3 Combinación de materiales

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

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

4 Carpintería exterior

Las carpinterías de puertas, ventanas y contraventanas deberán ser de madera pintada teñida o barnizada o de aluminio o de hierro pero siempre del mismo material, incluidas las puertas de garaje.

- Los colores que se podrán emplear serán verde o marrón tabaco en tonos oscuros (el negro constituya mas del 25 %). Se permiten las imitaciones a madera.

Artículo 100. DEFINICIÓN DE LOS ELEMENTOS SUPERPUESTOS A LOS CERRAMIENTOS

Los elementos que sobresalgan de la fachada hacia el espacio público dejarán siempre una altura libre bajo los mismos superior a 2,20 metros.

1 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 un alféizar, es decir, 15 cm.
- Las losas de los balcones tendrán un canto que no superará los 10 centímetros de espesor y su forma será rectangular.
- La anchura del balcón no superará en 2,5 veces la anchura de la puerta de la que sirve de acceso, la cual estará situada en el centro del balcón. Si estas medidas lo permiten se podrán generar balcones corridos cuando exista una sucesión de puertas balconeras.

- Los balcones que abarquen a varias puertas balconeras de una misma planta no podrán alcanzar mas de 1/3 de la anchura de la fachada, excepto cuando esté situado en la fachada de una planta bajo cubierta en donde la anchura de la fachada solo superará al balcón corrido 1 metro por cada lado.
- No se permitirán balcones con antepechos de obra de ningún tipo. Los antepechos serán de barrotes de hierro o de barrotes de madera.

2 Marquesinas

Las marquesinas cumplirán las mismas condiciones que las losas de los balcones y se acabarán con teja cerámica.

3 Miradores y cuerpos volados

- Por mirador se entiende un volumen formado por una losa para el suelo, un techo y cierres verticales de carpintería que se adosa a la fachada del paralelepípedo del edificio, creándose de este modo un doble cierre al exterior.
- Por cuerpo sobresaliente se entiende el volumen de una habitación o de un conjunto de ellas que sobresale de la fachada de un edificio, volando hacia el exterior. Los cuerpos sobresalientes solo se permiten cuando su aspecto exterior sea igual al de los miradores, es decir, todo el cierre exterior sea de carpintería, y en toda la altura de la planta.
- Los cuerpos sobresalientes tendrán un vuelo máximo igual al de los balcones. La planta de la parte sobresaliente podrá ser rectangular o de forma triangular cuando sea la expresión de un volumen interior girado, que abarque al conjunto de una habitación o de varias. Dicho volumen solo podrá sobresalir en dos fachadas y será el único volumen que sobresalga del edificio.
- La carpintería y forros verticales de los miradores como de los cuerpos volados serán exclusivamente de madera
- En cada edificio no podrá haber más de un mirador o cuerpo sobresaliente, si bien estos podrán ser de dos plantas.

4 Galerías, Porches, terrazas y solanas

- Por galería se entiende el espacio habitable que configura un volumen cubierto abierto o cerrado al exterior. El volumen de las galerías será completamente interior o exterior al edificio y de planta rectangular.
- Porches son las galerías abiertas situadas al nivel del terreno en donde solo se podrá construir un máximo de dos peldaños.

a- Galerías y porches interiores:

- Los porches y galerías interiores al edificio principal 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 y cuando sean exteriores 2 metros.
- Los porches y galerías interiores, abiertas o cerradas, solo podrán estar orientados al exterior por el lado mayor de su propia planta.
- Las galerías interiores, abiertas o acristaladas solo se permitirán si ocupan todo la anchura de la fachada que las contiene.
- 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.

b- Galerías y porches exteriores:

- Los porches y galerías exteriores al edificio tendrán una anchura que será superior a 2 metros. El fondo mínimo de las galerías y porches exteriores será de 2 metros.
- Las galerías exteriores que se sitúen a la altura de la primera planta elevada del edificio deberán apoyarse sobre un porche, galería o cuerpo cerrado de obra.
- No se permitirán las galerías exteriores situadas a la altura de la segunda planta elevada del edificio.
- Tanto los porches como las galerías exteriores se definen como estructuras apoyadas en pilares o en una planta de obra.

c- Terrazas:

- Las terrazas serán espacios abiertos sin cubierta, aún cuando deberán estar protegidas por una pérgola en la totalidad de su superficie, excepto si están situadas al nivel del terreno.
- Las terrazas elevadas permitidas en estas Ordenanzas constituirán un volumen diferenciado del principal apoyadas sobre un porche, galería o cuerpo cerrado, coincidente con el nivel de la planta baja del volumen principal.

d- Materiales: Las estructuras y los cierres verticales de las galerías, los porches y la estructura de las pérgolas de las terrazas, serán de madera.

e- Número de galerías, porches y terrazas por edificio. Cada edificio no podrá tener más de una galería, porche o terraza.

5 Escaleras exteriores

- En fachada principal los accesos podrán ser mediante escaleras exteriores, que no suban más de 50 centímetros.
- 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 otras 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.

6 Medianiles

- El Ayuntamiento podrá requerir a los propietarios de edificios con medianiles al descubierto sin decorar para que procedan a su decoración.
- Caso de incumplimiento el Ayuntamiento quedará facultado para realizar la obra a costa de los particulares.
- Todas las fachadas o partes de las mismas que queden vistas no podrán ser ciegas. Por fachada ciega se entenderá aquella que disponga de una superficie de ventanas inferior al 3 % de la superficie de la fachada.

7 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 negra con letras pintadas.
- No se permiten los letreros luminosos ni ningún otro tipo de anuncio o letrero que esté en las fachadas de los edificios, ni siquiera en la fachada trasera.

8 Evacuación de aguas

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

9 Chimeneas

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

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

Se permiten las barbacoas exentas de los edificios.

10 Contadores y llaves

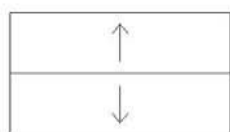
Se prohíbe instalación de contadores sobre la fachada de los edificios, sin embargo se permiten los empotrados que dispongan de una puerta forrada con el mismo material de la fachada, o que sustituya a una ventana en la composición de la fachada.

La aplicación de los puntos descritos en este artículo corresponde a la fachada principal y laterales, quedando libre la solución para la fachada trasera.

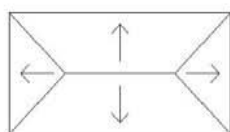
Artículo 101. DEFINICIÓN DE LA CUBIERTA

1 Forma de la cubierta

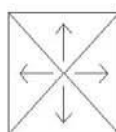
- La planta de la cubierta será de forma rectangular salvo cuando el Ayuntamiento acepte mediante consulta previa otra forma por causa justificada.
- Todas las cubiertas cumplirán la disposición de pendiente indicada en los gráficos siguientes,



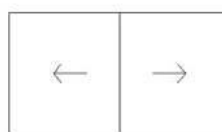
SI



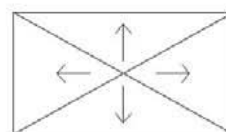
SI



SI



NO



NO

2 Pendientes

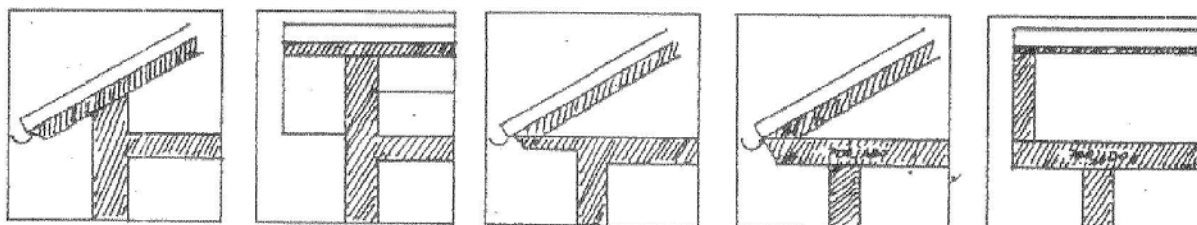
- La cubierta de los volúmenes de altura (en el alero horizontal) superior a 3 metros será a dos, cuatro o más aguas. En general se recomienda la cubierta de dos aguas salvo en los grandes volúmenes que contengan más de 1000 m³. Los volúmenes de planta baja de altura inferior a los 3 metros sólo podrán tener cubierta a dos aguas, excepcionalmente podrán tener la cubierta a una o tres aguas cuando la parte superior de la cubierta esté adosada a un edificio de mayor volumen

de la misma propiedad.

- No se permiten cubiertas planas, sin embargo, alguno de los volúmenes secundarios de una planta de altura podrán ser terminados en su cubierta por una terraza, en cuyo caso, deberán protegerla en toda su superficie con una pérgola con viguetas o solivos, con una separación máximo de 70 cm y de una sección mínima de 10 x 12 cm. Las terrazas de superficie inferior a 5 m² no tendrán que cubrirse con una pérgola.
- Los tejados de las galerías y porches serán de las mismas características que las señaladas para los de los volúmenes de menos de 3 metros de altura.
- La cubierta de los edificios tendrá una pendiente entre el 30 % y el 40 %, solo se permite la utilización de pendientes inferiores en cubiertas de cinc, o de cobre, o de pavimento de miradores, o marquesinas.
- Todas las vertientes tendrán la misma pendiente excepto cuando no sean perceptibles desde el mismo punto de vista.

3 Aleros

- Los planos de la cubierta de cada volumen no se podrán prolongar para formar la cubierta de volúmenes diferenciados en planta ni sufrir retranqueos ni prolongaciones injustificables en relación al volumen que cubren.
- El alero no superará un vuelo de 85 centímetros incluido el canalón y el canto no excederá de 35 centímetros descontados los canecillos.
- Todos los aleros horizontales de cada cubierta de dos, tres o cuatro aguas tendrán la misma cota de nivel excepto cuando no sean perceptibles desde el mismo punto de vista. Así mismo, los aleros contendrán un canalón y bajante, si vierte las aguas al espacio público. Las torres dadas sus especiales características no contendrán canalones ni bajantes.
- Las soluciones de encuentro del alero con la fachada admitidas son las siguientes:



SI

SI

SI

NO

NO

4 Elementos de la cubierta

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

4.1 Las ventanas de buhardilla tendrán la cubierta a dos aguas perpendicular a la pendiente de la cubierta general y la superficie de su frente será inferior a 1,50 m². Las ventanas de buhardilla no podrán romper el alero de la fachada principal y el de la fachada posterior solo en una ocasión.

4.2 Las ventanas cenitales, placas solares y lucernarios. Las ventanas cenitales y los lucernarios ocuparán cada uno, una superficie inferior a 0,5 m². Los lucernarios de cumbre, es decir, los que no están rodeados de teja por la parte superior, podrán ser de dimensiones superiores.

Las placas solares con una superficie inferior al 20% de la superficie de faldón se situarán en el

plano de la cubierta no pudiendo sobrepasar en más de 30 cm el citado plano.

En el caso que la superficie de placas supere el 20% de la superficie del faldón, se deberá cubrir todo el faldón con placas, completando canalones, remates, elementos auxiliares, etc. con revestimientos similares en color y material.

5 Materiales de la cubierta

- El material que se utilizará en todas las cubiertas inclinadas incluidas las galerías será teja cerámica tipo árabe o de forma similar, del color tabaco oscuro, ni rojizo, ni rosáceo ni naranja, no deberá ser uniforme, ni excesivamente jaspeado en donde puedan aparecer tonos pajizos y marrones que se sitúen entre los colores de la paleta habilitada en el Ayuntamiento.
- El material de cubierta podrá ser, pavimento, cristal, plomo, cinc o cobre cuando sean el remate de un volumen especial del edificio como miradores o marquesinas de pequeñas dimensiones u otros volúmenes diferenciados del edificio principal que no exceda de una superficie de planta de 10 m².
- Todos los elementos del alero, canecillos y tarima serán de madera.
- Los canalones y bajantes serán de cobre, zinc o cualquier material plástico distinto al P.V.C, en colores similares al los de los materiales metálicos mencionados.

Artículo 102. CIERRES DE FINCA, MUROS DE CONTENCIÓN, ESCOLLERAS Y TALUDES

Los cierres de finca exteriores deberán cumplir las condiciones descritas en los siguientes puntos:

- No podrán sobrepasar una altura máxima de 2 metros y podrán estar formados por mampostería de piedra o bloque enfoscado en colores blancos.
 - También se podrán plantear cierres vegetales de especies autóctonas que no crezcan más de 2 metros.
 - Se podrán combinar ambas soluciones sin sobrepasar los 2 metros de altura máximos.
 - Del mismo modo, una vez eliminados los cierres existentes, no resultará obligatorio el cierre de parcela.
- Los cierres entre parcelas serán de mampostería o de obra, también podrán ser de malla.

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

Los cierres interiores a cada parcela serán de malla con o sin seto y su altura no sobrepasará el metro.

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

Los cierres se podrán complementar con cualquier seto vivo que no crezca mas de 2 metros. Se recomienda el uso de setos autóctonos como boj, hendirnos, enebro, etc.

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

Cuando el cierre de finca sea un muro de contención, éste deberá ser completamente forrado de mampostería, así como los muros perpendiculares a la alineación oficial que puedan ser

vistos desde el espacio público. La altura máxima de estos muros será de 3 metros.

Las escolleras sólo se podrán construir en los lugares especiales admitidos por el Ayuntamiento.

Artículo 103. CONDICIONES ESPECIALES Y RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN

Condiciones especiales y régimen de autorización que se exigen a los equipamientos sociales, a los establecimientos, al servicio público, y a los locales destinados a almacenaje, fabricación y talleres, ver la normativa general.

Artículo 104. CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Se cumplirán las características establecidas en el art. 15 de la Normativa General.

Artículo 105. NORMATIVA DE GESTION DE LA A.O-6

1 Forma de gestión

Actuación directa.

2 Cesiones gratuitas de suelo al Ayuntamiento

No se prevén nuevas cesiones al Ayuntamiento.

3 Proyecto de Obras de Urbanización

No se prevé ningún proyecto, excepto las renovaciones que se vayan planteando para las distintas calles.

4 Cargas urbanísticas

Las parcelas en las que se ejecute nueva edificación y obra que conlleve el incremento de la densidad poblacional quedarán obligadas a participar proporcionalmente en los gastos de ampliación y refuerzo de las infraestructuras generales de abastecimiento y saneamiento previstas, de conformidad con lo dispuesto en la legislación estatal aplicable al efecto (Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, que modifica el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo).

5 Planeamiento de Desarrollo

No se prevé ninguno. Se podrán tramitar Estudios de Detalle en casos justificados.

6 Fuera de Ordenación

Quedan fuera de ordenación los edificios marcados en los Planos de Ordenación.

En base al tipo de fuera de ordenación en que se incluyan, las edificaciones se registrarán conforme a lo establecido en el art. 12 de la Normativa General del presente PGM.

SECTOR 2.**Determinaciones estructurantes.**

Artículo 124. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 125. VIVIENDAS PROTEGIDAS

Artículo 126. APROVECHAMIENTO Y COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

Determinaciones pormenorizadas.

Artículo 127. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Artículo 128. CALIFICACIÓN DEL SUELO.

- 1 Edificación principal y edificación complementaria.
- 2 Plazas de aparcamiento.

Artículo 129. DEFINICIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

Artículo 130. DEFINICIÓN DEL ESPACIO PRIVADO

- 1 Edificabilidad máxima frente de parcela y superficie computable.
- 2 Edificación consolidada.
- 3 Parcelación, número de edificios.
- 4 Número de viviendas por edificio.
- 5 Tipología, emplazamiento y modelo de la edificación y de las viviendas.
- 6 Urbanización interior de la parcela y forestación.

Artículo 131. DEFINICIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FORMALES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 132. VOLUMETRÍA DE LA EDIFICACIÓN.

- 1 Composición volumétrica exterior a la edificación principal.
- 2 Composición volumétrica interior a la edificación principal
- 3 Repetición de edificios
- 4 Frente de la edificación.
- 5 Número de plantas y altura de los edificios.
- 6 Fondo de la edificación principal.
- 7 Ocupación máxima en la parcela con la edificación.

Artículo 133. DEFINICIÓN FORMAL DE LAS FACHADAS PRINCIPALES.

- 1 Accesos.
- 2 Forma del alero.
3. Huecos de puertas y de ventanas.
- 4 Elementos y volúmenes adheridos a la fachada.
5. Volúmenes interiores.

Artículo 134. DEFINICIÓN DE OTRAS FACHADAS.

- 1 Forma del alero.
- 2 Accesos.
3. Huecos de puertas y de ventanas.
- 4 Elementos y volúmenes adheridos a la fachada.

5. Volúmenes interiores a la fachada.

Artículo 135. TRATAMIENTO Y MATERIALES DE FACHADA Y DE CARPINTERÍA EXTERIOR.

- 1 Los huecos de ventanas y de puertas tendrán las siguientes características:
- 2 Tratamiento y materiales de los muros
3. Combinación de materiales
- 4 Carpintería exterior.

Artículo 136. DEFINICIÓN DE LOS ELEMENTOS SUPERPUESTOS A LOS CERRAMIENTOS.

- 1 Balcones.
- 2 Marquesinas.
- 3 Miradores y cuerpos volados.
- 4 Galerías, Porches, terrazas y solanas.
- 5 Escaleras exteriores.
- 6 Medianiles.
- 7 Faroles, rótulos perpendiculares a la calle y otros letreros o anuncios.
- 8 Evacuación de aguas.
- 9 Chimeneas.
- 10 Contadores y llaves.

Artículo 137. DEFINICIÓN DE LA CUBIERTA.

- 1 Forma de la cubierta.
- 2 Pendientes.
- 3 Aleros.
- 4 Elementos de la cubierta.
 - 4.1. Las ventanas de buhardilla
 - 4.2. Las ventanas cenitales, placas solares y lucernarios.
- 5 Materiales de la cubierta.

Artículo 138. CIERRES DE FINCA, MUROS DE CONTENCIÓN, ESCOLLERAS Y TALUDES.

Artículo 139. CONDICIONES ESPECIALES Y RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN

Artículo 140. CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Artículo 141. NORMATIVA DE GESTION DEL SECTOR 2.

- 1 Forma de gestión.
- 2 Unidades de Ejecución.
- 3 Cesiones gratuitas de suelo al Ayuntamiento.
- 4 Convenios o expropiaciones.
- 5 Proyecto de Obras de Urbanización.
- 6 Planeamiento de Desarrollo.

SECTOR 2

Determinaciones estructurantes

Artículo 124. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Suelo Urbano.

Artículo 125. VIVIENDAS PROTEGIDAS

El Sector 2 prevé 18 viviendas de VPO.

Artículo 126. EDIFICABILIDAD Y COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

El aprovechamiento máximo (o edificabilidad máxima) del Sector 2 es de 3.716,53 m²c.

El aprovechamiento medio (o coeficiente de edificabilidad) es de 0,424721 m²c/m²s.

Los coeficientes de homogeneización definidos son:

- Parcela privada.- **0,2**
- Vivienda libre unifamiliar, de dotación privada, comercio, industrial, hoteles, restaurantes.- **1**
- Vivienda de protección oficial.- **0,5**

El uso global del Sector S-2 es el Residencial.

Determinaciones pormenorizadas

Artículo 127. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

Se define una única Unidad de Ejecución (U.E.-1).

Artículo 128. CALIFICACIÓN DEL SUELO

El uso preferente de la unidad será el residencial, además, están permitidos los usos que pueden contener la edificación principal y la complementaria que se señalan a continuación.

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, excepto piscinas al aire libre.

1 Edificación principal y edificación complementaria

La edificación principal de la parcela podrá contener los siguientes usos: residencial, oficinas, dotacional, comercial o las actividades turísticas como: hoteles, albergues, bares y restaurantes.

Los edificios principales podrán contener en su planta baja además de los usos principales garajes, trasteros, almacenes agrícolas, instalaciones deportivas y superficies comerciales, también superficies industriales o de talleres que no superen los 100 m². En plantas bajo cubierta además de los usos principales se permite el uso como trastero.

La edificación complementaria de la parcela podrá contener los usos siguientes: garajes y trasteros, además de algún uso propio de la edificación principal. La edificación complementaria nunca podrá constituir vivienda independiente salvo para aquellos casos en los que la edificación complementaria existente cuenta ya con acceso independiente, que podrá albergar una vivienda previo convenio con el Ayuntamiento.

2 Plazas de aparcamiento

Cada vivienda libre (14 viviendas) dispondrá en su parcela como mínimo una plaza de aparcamiento (14 plazas), regulada en el decreto de habitabilidad, que no podrá ser transformada en ningún otro uso posteriormente.

Esta medida es de aplicación a todas las viviendas de los edificios en los que se produzca incremento de viviendas.

En el caso de las viviendas de VPO (18 viviendas) se establece con carácter excepcional la obligación de cumplir con un ratio de 1,5 plazas de aparcamiento por vivienda (27 plazas).

Así, se disponen 41 plazas de aparcamiento de carácter privado, y 39 plazas en espacio público, lo que supone un total de 80 plazas de aparcamiento, dando cumplimiento al estándar legalmente establecido (1 plaza/50m²c de uso residencial (3.716,53 m²c)), es decir 74 plazas, de las que en espacio de uso público deben situarse al menos 22 plazas de aparcamiento (0,7 plaza/vivienda).

Artículo 129. DEFINICIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

En el Plano de Ordenación se describe el espacio público existente, así como el previsto para su cesión.

Las características formales de estos espacios serán las representadas en el plano de Ordenación en el que se diferencian los espacios dinámicos y estáticos, éste último dedicado a aparcamientos y estancia de personas.

Los planos de infraestructuras definen los esquemas de estos servicios urbanísticos, que deberán ser concretados en los correspondientes proyectos de urbanización o proyectos de obras.

Artículo 130. DEFINICIÓN DEL ESPACIO PRIVADO

1 Edificabilidad máxima frente de parcela y superficie computable

La **edificabilidad máxima** se obtiene del aprovechamiento de cada parcela (a definir en proyecto de reparcelación), teniendo en cuenta los coeficientes de homogeneización.

La **edificabilidad máxima** se obtiene multiplicando la edificabilidad media (o coeficiente de edificabilidad) por la superficie bruta del ámbito reparcelable, teniendo en cuenta los coeficientes de homogeneización.

ÁMBITO	SUPERFICIE (m ² s)	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD (m ² c/m ² s)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ² c)
UE-1	7850,53	0,424721	3716,53

El **frente de la parcela** es la línea que separa la parcela de vía pública, quedando excluidos los demás tipos de espacios públicos.

En todas las parcelas la edificación existente consume superficie construida del mismo modo que la nueva edificación.

Se tendrá como superficie construida la superficie delimitada por el contorno exterior de los muros perimetrales de cerramiento y los ejes de las medianerías del edificio

Se considerará volumen de un edificio, a los efectos de edificabilidad, la suma de los volúmenes parciales de todos los cuerpos cerrados o abiertos del mismo, que emerjan del nivel del suelo público o privado perimetral al edificio, delimitados dentro de los muros y las cubiertas.

Por terreno perimetral al edificio se entiende el que forma el plano alabeado natural de terreno o el previsto en el planeamiento, excluidas las rampas de acceso a sótanos.

Cuando el suelo circundante al edificio disponga de rasantes variables se considerará que la superficie consumida por las plantas más bajas del edificio es proporcional al de las superficies emergentes de sus fachadas sobre el terreno perimetral al edificio.

Los balcones, terrazas y porches se contarán de la siguiente forma a efectos de cálculo de edificabilidad:

- Terrazas descubiertas (balcones, cubiertas planas transitables...) no computan.
- Terrazas cubiertas, porches y similares cubiertos: computan al 50% salvo que estén cerrados por 3 de sus 4 lados, en cuyo caso computan al 100%.
- Espacios aprovechables bajo cubierta: computa aquella superficie con altura libre no inferior a 4,00 m.
- Se admitirá en el cómputo que se descuenten los patios de luces, huecos de ascensor, ojos de escalera y similares.

2 Parcelación, número de edificios

Se establece en el presente plan la ordenación pormenorizada de la Unidad de Ejecución UE-1, que viene reflejada en documentación gráfica.

Esta ordenación podrá ser objeto de modificación tanto en ordenación de volúmenes como

en la determinación de alineaciones mediante Estudio de Detalle, siempre que éste abarque la totalidad del ámbito de la Unidad de Ejecución.

En atención a dar cumplimiento al art. 63 y 88 de la LF 35/2002, la disposición de edificaciones de VPO habrá de respetar su adaptación al entorno arquitectónico cultural en el que se encuentran, que es el compuesto por el consistorio y la iglesia.

La ordenación propuesta se integra con la trama urbana de manera correcta. La altura máxima (9,5 metros) se adecua a la del alero septentrional del consistorio (9 metros altura). Se ha establecido un retranqueo de la edificación de 5 metros, llegando a ser de 15 metros la distancia entre edificaciones a cada lado del viario. El frente de edificación cuenta con un ancho de 14,80 metros cada una.

3 Número de viviendas por edificio

Cada una de las parcelas dispondrá de un único edificio principal.

Cada parcela no podrá tener más de una vivienda, excepto las parcelas que albergan las viviendas protegidas (VPO), que contienen nueve viviendas cada una de ellas, que tendrán un portal o porche común.

4 Tipología, emplazamiento y modelo de la edificación y de las viviendas

La tipología edificatoria de esta unidad será la edificación adosada, excepto para el caso de las viviendas protegidas, que serán en bloque.

La fachada principal de la edificación principal deberá situarse obligatoriamente en la alineación oficial.

La edificación complementaria podrá ser adosada a la edificación principal.

5 Urbanización interior de la parcela y forestación

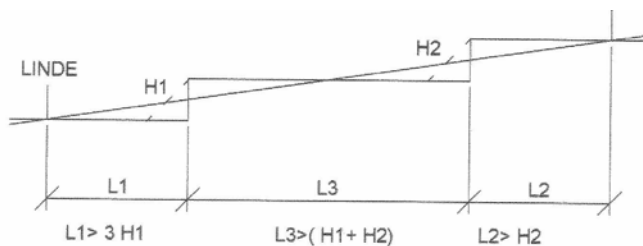
El proyecto de edificación definirá la urbanización interior

No es obligatorio aportar arbolado autóctono en suelo libre privado de parcela.

La topografía derivada del planeamiento será aquella superficie que resulte de unir las rasantes de los espacios públicos establecidas en las obras de urbanización.

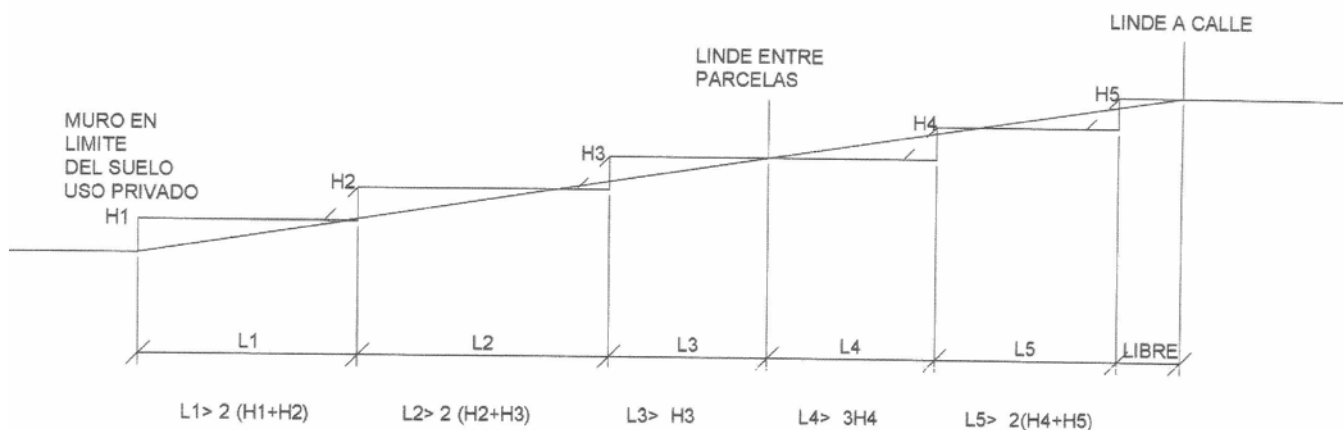
Sobre esta base los movimientos de tierras en las parcelas cumplirán las siguientes condiciones:

- a-** La modificación de la pendiente del terreno en el sentido paralelo a la pendiente de la calle deberá producirse con uno, dos o más escalonamientos realizados con muros de contención o taludes, de acuerdo al siguiente esquema de aterrazamiento:



- b- La modificación de la pendiente del terreno en el sentido perpendicular a la pendiente de la calle deberá producirse con escalonamientos realizados con muros de contención o taludes, de

acuerdo al siguiente esquema de aterrazamiento:



En ambos casos si las plataformas llegaran hasta el límite de la parcela, es decir, si modificasen las rasantes del linde, deberán establecerse de acuerdo con las parcelas vecinas para que estas prosigan con la misma alineación y rasante que ellas, u otro tipo de soluciones ordenadas. El encuentro de la parcela con la calle cuando ésta esté situada en una rasante superior se deberá producir mediante un muro de contención.

Este alineamiento y fijación de rasantes comunes deberán contar con la aceptación de los propietarios de las parcelas vecinas, del Ayuntamiento y quedará definido en un Estudio de Detalle. La altura de cada escalón no sobrepasara los 3 metros.

Artículo 131. DEFINICIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FORMALES DE LA EDIFICACIÓN

Al objeto de contribuir al proyecto de calle la calidad estética de las fachadas y cubiertas de la edificación que puedan ser vistas desde la vía pública se realizará mediante el cumplimiento simultáneo de las determinaciones de homogeneización que se establecen en los apartados que vienen a continuación.

La obra nueva y las reformas de la edificación existente habrán de adaptarse a la tipología y modelos de la edificación propuestos en estas normas, procurando en todo momento armonizar en materiales, volumen, composición, características constructivas, etc., de forma que se integren armónicamente en el conjunto de la unidad.

Los edificios dotacionales o de otro uso públicos, distinto al de viviendas, podrán diseñarse de forma distinta a lo previsto en los puntos siguientes. Los privados de las mismas características

para adoptar formas distintas a las previstas en esta normativa deberán ser aceptadas por el Ayuntamiento y ser tramitadas mediante un Estudio de Detalle.

Artículo 132. VOLUMETRÍA DE LA EDIFICACIÓN

La aplicación de los puntos descritos en este artículo corresponde a aquellas partes del volumen edificado perceptibles desde la calle. Por lo tanto, serán de aplicación para la fachada principal y laterales, quedando libre la volumetría en la fachada trasera.

La edificación estará constituida por paralelepípedos puros, es decir, sin retranqueos y sin salientes que cumplan lo siguiente:

1 Composición volumétrica exterior a la edificación principal

Deberá determinarse mediante Estudio de Detalle.

2 Composición volumétrica interior a la edificación principal

Deberá determinarse mediante Estudio de Detalle.

3 Repetición de edificios

Al objeto de evitar la uniformización podrá acordarse una solución estética con el Ayuntamiento.

4 Frente de la edificación

Deberá determinarse mediante Estudio de Detalle.

5 Número de plantas y altura de los edificios

La altura máxima de los edificios se medirá desde el alero horizontal de la cubierta Hasta el punto mas bajo de cualquiera de los dos casos:

- a-** La rasante más baja del suelo perimetral al edificio.
- b-** La rasante más baja de la alineación oficial de la parcela.

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

El número máximo de plantas de la edificación uso residencial será de B+1+BC (planta baja, planta primera y planta bajo-cubierta) o de SS+2 (semisótano y dos plantas) y su altura máxima será de 8,00 metros, excepto para el caso de las viviendas de VPO, cuya altura máxima será de B+II y una altura máxima de 9,5 metros.

La edificación complementaria adosada a la edificación principal podrá tener una altura máxima de 6 metros.

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

Se permiten los sótanos siempre que los accesos se construyan en el interior del espacio privado.

El suelo de la planta que sirve de acceso directo desde el espacio público, medido sobre el pavimento acabado, se situará en la misma rasante o hasta 150 cm más alto que el espacio público en el punto de acceso.

Se entiende por planta baja aquella que se sitúa aproximadamente en la rasante mas baja del suelo perimetral al edificio.

Se entiende por planta semisótano aquella cuyo suelo se sitúa a una cota inferior, en relación a la rasante mas baja del suelo perimetral al edificio, pero es una planta que emerge por encima de ella.

Se entiende por planta de sótano aquella situada por debajo de la planta baja o del semisótano.

Se entiende por planta bajo cubierta aquella que reúne las condiciones óptimas de habitabilidad en parte de su superficie, pero en la que la altura libre menor existente entre suelo y cubierta sea inferior a 2,10 metros.

6 Fondo de la edificación principal

Deberá determinarse mediante Estudio de Detalle.

7 Ocupación máxima en la parcela con la edificación

- 75% de la superficie de parcela para las viviendas libres.
- 65% de la superficie de parcela para las viviendas de VPO.
- La ocupación de suelo de parcela por la edificación dotacional pública será libre.

Artículo 133. DEFINICIÓN FORMAL DE LAS FACHADAS PRINCIPALES

Por fachadas principal de los edificios principales se entiende aquella que está orientada al espacio público y cuenta con el acceso principal del edificio aun cuando no se encuentre en la planta mas baja del edificio.

1 Forma del alero

La fachada principal dispondrá de alero horizontal.

2 Huecos de puertas y de ventanas

Las fachadas principales de la edificación principal se compondrán simétricamente mediante uno, dos, o más ejes verticales en los que se centrará un hueco sencillo de ventanas por cada planta.

- Los huecos simétricos deberán ser iguales entre sí.
- No se permiten los huecos compuestos, los especiales ni los de escaleras situados a distinta altura que los demás huecos, salvo en el interior de porches, solanas y en el espacio bajo el alero donde se permiten ventanas corridas.
- En estas fachadas las composiciones asimétricas solo se aceptarán 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.

El carácter semi residencial – semi agropecuario de la arquitectura rural hace que las casas rurales dispongan de pocos huecos de ventanas y que estos se acumulen especialmente en la primera planta donde se situaba la vivienda.

Al objeto de proteger esta caracterización de la arquitectura del Casco Histórico se cumplirán las siguientes determinaciones:

- a- El número máximo de ejes de huecos en función a la anchura de la fachada serán de uno para fachadas de hasta 5 metros, de dos para las fachadas de hasta 8 metros y de tres para las de hasta 11 metros, de cuatro para las de hasta 14 metros, de cinco para las de hasta 17 metros, de seis para las de hasta 20 metros, de siete para las de hasta 25 metros.
- b- Los huecos deberán ser aproximadamente equidistantes entre si y las esquinas de las fachadas. En la planta primera los paños entre huecos y de hueco a esquina serán cada uno un 150 % superior a la anchura de los huecos colindantes.
- c- En la planta bajo cubierta se permitirán pegando al alero, huecos de ventanas que ocupando toda la anchura de la fachada con elementos acristalados o forros del mismo material que la carpintería.
- d- En la nueva edificación se permitirán en la planta baja escaparates y ventanas hasta el suelo de la misma altura que la puerta del garaje.

3 Elementos y volúmenes adheridos a la fachada

Se podrán realizar balcones manteniendo la simetría. También de forma asimétrica cuando se autorice por el Ayuntamiento.

Se permiten las escaleras exteriores que no superen los 150 cm de altura dentro de suelo privado de uso público.

No se podrán instalar aparatos de aire acondicionado ni antenas sobre la fachada del edificio principal, permitiéndose aquellas soluciones de ocultación mediante rejillas o similares.

4 Volúmenes interiores

Se podrán realizar porches o galerías completamente interiores manteniendo la simetría o de forma asimétrica cuando se autorice por el Ayuntamiento.

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.

Los porches podrán ocupar toda la anchura de la fachada.

Artículo 134. DEFINICIÓN DE OTRAS FACHADAS

Se refiere a las fachadas laterales del edificio principal y de la edificación complementaria.

La composición de las fachadas traseras que no afecten a la vía pública será libre.

1 Forma del alero

La fachada de los edificios complementarios que se sitúe en la misma alineación que la

fachada principal del edificio principal tendrá el alero horizontal.

2 Huecos de puertas y de ventanas

En el resto de las fachadas de la edificación principal y de la edificación complementaria no es precisa una ordenación concreta.

- a- Se podrán realizar huecos compuestos (más altos que anchos) y huecos de escaleras que queden a diferente altura que el resto de las ventanas en cuyo caso serán de tamaño perceptiblemente inferior a los huecos sencillos. En las fachadas alineadas con el espacio público no se permitirán los huecos compuestos.
- b- No se podrán dejar fachadas ciegas orientadas al espacio público. Por fachada ciega se entenderá aquella que disponga de una superficie de ventanas inferior al 0,30 % de la superficie de la fachada.
- c- En las fachadas alineadas con el espacio público, en la planta primera los paños entre huecos y de hueco a esquina serán cada uno un 200 % superior a la anchura de los huecos colindantes.
- d- En la nueva edificación se permitirán escaparates y ventanas hasta el suelo en la planta baja.

3 Elementos y volúmenes adheridos a la fachada

Se podrán realizar balcones, escaleras exteriores, marquesinas, miradores, cuerpos sobresalientes terrazas, porches y galerías exteriores.

4 Volúmenes interiores a la fachada

Se podrán realizar porches en general y galerías completamente interiores al edificio principal en las fachadas con alero horizontal.

Artículo 135. TRATAMIENTO Y MATERIALES DE FACHADA Y DE CARPINTERÍA EXTERIOR

La aplicación de los puntos descritos en este artículo corresponde a la fachada principal y laterales, quedando libre la solución para la fachada trasera.

1 Los huecos de ventanas y de puertas tendrán las siguientes características:

- a- **Huecos sencillos.** Serán los constituidos por una unidad de marco para la apertura del hueco. La anchura máxima será de 1,20 metros. La altura de los huecos tipo ventana podrá oscilar entre un valor igual a la anchura y 1,5 de la anchura.
- b- **Huecos compuestos.** Los huecos compuestos estarán formados por la suma de huecos sencillos unidos mediante elementos estructurales de madera.
- c- **Huecos especiales.** El Ayuntamiento podría autorizar composiciones especiales de huecos en alguna fachada, siempre que sean plenamente justificables y armonizables estéticamente con la tipología del edificio y con el entorno. En estos casos se formulará una consulta urbanística al Ayuntamiento, ante la cual este decidirá la procedencia o no de la excepcionalidad.
En las plantas bajo cubierta, en la parte situada bajo el alero horizontal, pegados al mismo se permitirán los huecos rasgados que alcanzarán a toda la anchura de la fachada con una altura inferior a 70 cm incluido el cabezal.
- d- **Accesos al edificio:**
 - Las puertas de acceso principal al edificio podrán ser de una anchura máxima de 2,50

metros. La altura será de 2,20 metros de altura máxima.

- La puerta de garaje tendrá una anchura libre máxima de 3,50 metros y una altura libre máxima de 2,50 metros. Excepcionalmente y siempre que esté justificado para el uso por maquinaria agropecuaria ésta podrá tener dimensiones superiores, en cuyo caso se deberá dar a estas puertas un tratamiento especial que permita integrarlas adecuadamente en la fachada, como su inclusión en un porche o ser de la altura de un porche inmediato en la misma fachada del edificio. Estos tratamientos se someterán en consulta previa al Ayuntamiento, antes de la presentación del proyecto.
- e- Todos los huecos tendrán su correspondiente carpintería y acristalamiento

2 Tratamiento y materiales de los muros

- Las fachadas de cada volumen constituirán un único plano por cada lado de la planta rectangular, sin resaltes, de las cuales podrán sobresalir los alféizares, contraventanas, los balcones, los miradores, los aleros, las marquesinas, las galerías y terrazas exteriores.
- Dentro de una fachada podrá haber cambios de plano de fachada en paralelo siempre que se deriven de algún planteamiento constructivo o estructural tradicional en esta arquitectura rural, que imponga la necesidad de combinar varios materiales. En estos casos se permitirán pequeños retranqueos para diferenciar los cambios de materiales, dentro de los márgenes que permita el muro de mayor grosor. No se admitirán los cambios de plano y composiciones que tengan un sentido exclusivamente decorativo.
- No se permiten retranqueos de la alineación de fachada salvo para la formación de porches y galerías abiertas.

Los materiales vistos de las fachadas serán los siguientes:

- Piedra de mampostería de 7 a 20 cm de altura, siempre que las sucesivas juntas horizontales sigan una línea continua en el conjunto de la fachada. La mampostería será de veta de piedra como la existente en el edificio del Ayuntamiento. Se prohíbe el uso de piezas de hormigón imitación de piedra.
- Enfoscados y enlucidos pintados, en cuyo caso, el color de la pintura será similar a los incluidos en la paleta de colores habilitada en el Ayuntamiento. No se aceptarán las imitaciones de sistemas constructivos tradicionales con pintura, como estructuras de madera empotradas en los muros, perotes de aleros, mochetes y esquinales de los edificios, paños pintados de distinto color dentro de la fachada, imitaciones de revestimientos de madera, etc. Tampoco se permitirá que se subrayen las juntas de las piedras con pintura.
- Se podrán realizar estructuras y revestimientos de fachadas en madera, como muro aligerado. En las fachadas situadas en la alineación oficial solo se permiten en el interior de porches, galerías y en la franja situada bajo el alero de 50 cm de altura máxima.
- No se permiten muros de pavés en las fachadas orientadas al espacio público.

3. Combinación de materiales

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

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

muro enfoscado.

4 Carpintería exterior

Las carpinterías de puertas, ventanas y contraventanas deberán ser de madera pintada teñida o barnizada o de aluminio o de hierro pero siempre del mismo material, incluidas las puertas de garaje.

- Los colores empleados deberán de ser convenientemente definidos en Proyecto y sometidos a aprobación por el Ayuntamiento. Se permiten las imitaciones a madera.

Artículo 136. DEFINICIÓN DE LOS ELEMENTOS SUPERPUESTOS A LOS CERRAMIENTOS

Los elementos que sobresalgan de la fachada hacia el espacio público dejarán siempre una altura libre bajo los mismos superior a 2,20 metros.

1 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 un alféizar, es decir, 15 cm.
- Las losas de los balcones tendrán un canto que no superará los 10 centímetros de espesor y su forma será rectangular.
- La anchura del balcón no superará en 2,5 veces la anchura de la puerta de la que sirve de acceso, la cual estará situada en el centro del balcón. Si estas medidas lo permiten se podrán generar balcones corridos cuando exista una sucesión de puertas balconeras.
- Los balcones que abarquen a varias puertas balconeras de una misma planta no podrán alcanzar mas de 1/3 de la anchura de la fachada, excepto cuando esté situado en la fachada de una planta bajo cubierta en donde la anchura de la fachada solo superará al balcón corrido 1 metro por cada lado.
- No se permitirán balcones con antepechos de obra de ningún tipo. Los antepechos serán de barrotes de hierro o de barrotes de madera.

2 Marquesinas

Las marquesinas cumplirán las mismas condiciones que las losas de los balcones y se acabarán con teja cerámica.

3 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.
- Por cuerpo sobresaliente se entiende el volumen de una habitación o de un conjunto de ellas que sobresale de la fachada de un edificio, volando hacia el exterior. Los cuerpos sobresalientes solo se permiten cuando su aspecto exterior sea igual al de los miradores, es decir, todo el cierre exterior sea de carpintería, y en toda la altura de la planta.

- Los cuerpos sobresalientes tendrán un vuelo máximo igual al de los balcones. La planta de la parte sobresaliente podrá ser rectangular o de forma triangular cuando sea la expresión de un volumen interior girado, que abarque al conjunto de una habitación o de varias. Dicho volumen solo podrá sobresalir en dos fachadas y será el único volumen que sobresalga del edificio.
- La carpintería y forros verticales de los miradores como de los cuerpos volados serán exclusivamente de madera
- En cada edificio no podrá haber más de un mirador o cuerpo sobresaliente, si bien estos podrán ser de dos plantas.

4 Galerías, Porches, terrazas y solanas

- Por galería se entiende el espacio habitable que configura un volumen cubierto abierto o cerrado al exterior. El volumen de las galerías será completamente interior o exterior al edificio y de planta rectangular.
- Porches son las galerías abiertas situadas al nivel del terreno en donde solo se podrá construir un máximo de dos peldaños.

a- Galerías y porches interiores:

- Los porches y galerías interiores al edificio principal 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 y cuando sean exteriores 2 metros.
- Los porches y galerías interiores, abiertas o cerradas, solo podrán estar orientados al exterior por el lado mayor de su propia planta.
- Las galerías interiores, abiertas o acristaladas solo se permitirán si ocupan todo la anchura de la fachada que las contiene.
- 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.

b- Galerías y porches exteriores:

- Los porches y galerías exteriores al edificio tendrán una anchura que será superior a 2 metros. El fondo mínimo de las galerías y porches exteriores será de 2 metros.
- Las galerías exteriores que se sitúen a la altura de la primera planta elevada del edificio deberán apoyarse sobre un porche, galería o cuerpo cerrado de obra.
- No se permitirán las galerías exteriores situadas a la altura de la segunda planta elevada del edificio.
- Tanto los porches como las galerías exteriores se definen como estructuras apoyadas en pilares o en una planta de obra.

c- Terrazas:

- Las terrazas serán espacios abiertos sin cubierta, aún cuando deberán estar protegidas por una pérgola en la totalidad de su superficie, excepto si están situadas al nivel del terreno.
- Las terrazas elevadas permitidas en estas Ordenanzas constituirán un volumen diferenciado del principal apoyadas sobre un porche, galería o cuerpo cerrado, coincidente con el nivel de la planta baja del volumen principal.

d- Materiales: Las estructuras y los cierres verticales de las galerías, los porches y la estructura de las pérgolas de las terrazas, serán de madera.

e- Número de galerías, porches y terrazas por edificio. Cada edificio no podrá tener más de una galería, porche o terraza.

5 Escaleras exteriores

- En fachada principal los accesos podrán ser mediante escaleras exteriores, que no suban más de 150 centímetros.
- 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 otras 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.

6 Medianiles

No están permitidos por cuanto deberá desarrollarse cada grupo de edificaciones adosadas de manera conjunta.

7 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 negra con letras pintadas.
- No se permiten los letreros luminosos.

8 Evacuación de aguas

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

9 Chimeneas

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

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

Se permiten las barbacoas exentas de los edificios.

10 Contadores y llaves

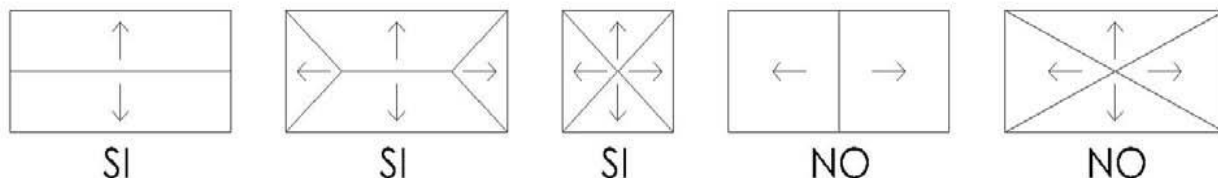
Se prohíbe instalación de contadores sobre la fachada de los edificios, sin embargo se permiten los empotrados que dispongan de una puerta forrada con el mismo material de la fachada, o que sustituya a una ventana en la composición de la fachada.

La aplicación de los puntos descritos en este artículo corresponde a la fachada principal y laterales, quedando libre la solución para la fachada trasera.

Artículo 137. DEFINICIÓN DE LA CUBIERTA

1 Forma de la cubierta

- La planta de la cubierta será de forma rectangular salvo cuando el Ayuntamiento acepte mediante consulta previa otra forma por causa justificada.
- Todas las cubiertas cumplirán la disposición de pendiente indicada en los gráficos siguientes,

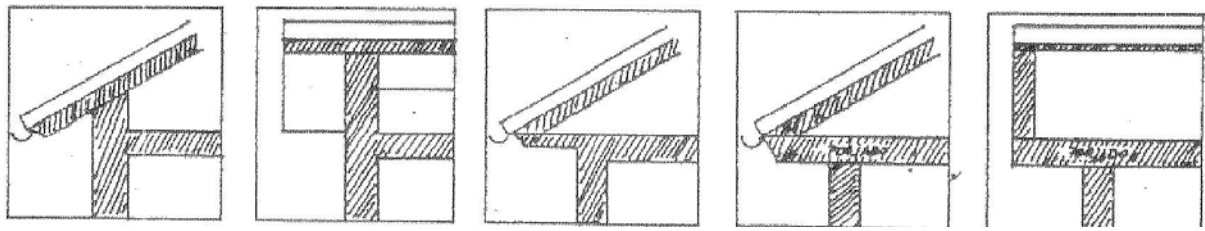


2 Pendientes

- La cubierta de los volúmenes de altura (en el alero horizontal) superior a 3 metros será a dos, cuatro o más aguas. En general se recomienda la cubierta de dos aguas salvo en los grandes volúmenes que contengan más de 1000 m³. Los volúmenes de planta baja de altura inferior a los 3 metros sólo podrán tener cubierta a dos aguas, excepcionalmente podrán tener la cubierta a una o tres aguas cuando la parte superior de la cubierta esté adosada a un edificio de mayor volumen de la misma propiedad.
- No se permiten cubiertas planas, sin embargo, alguno de los volúmenes secundarios de una planta de altura podrán ser terminados en su cubierta por una terraza, en cuyo caso, deberán protegerla en toda su superficie con una pérgola con viguetas o solivos, con una separación máximo de 70 cm y de una sección mínima de 10 x 12 cm. Las terrazas de superficie inferior a 5 m² no tendrán que cubrirse con una pérgola.
- Los tejados de las galerías y porches serán de las mismas características que las señaladas para los de los volúmenes de menos de 3 metros de altura.
- La cubierta de los edificios tendrá una pendiente entre el 30 % y el 40 %, solo se permite la utilización de pendientes inferiores en cubiertas de cinc, o de cobre, o de pavimento de miradores, o marquesinas.
- Todas las vertientes tendrán la misma pendiente excepto cuando no sean perceptibles desde el mismo punto de vista.

3 Aleros

- Los planos de la cubierta de cada volumen no se podrán prolongar para formar la cubierta de volúmenes diferenciados en planta ni sufrir retranqueos ni prolongaciones injustificables en relación al volumen que cubren.
- El alero no superará un vuelo de 85 centímetros incluido el canalón y el canto no excederá de 15 centímetros descontados los canecillos.
- Todos los aleros horizontales de cada cubierta de dos, tres o cuatro aguas tendrán la misma cota de nivel excepto cuando no sean perceptibles desde el mismo punto de vista. Así mismo, los aleros contendrán un canalón y bajante, si vierte las aguas al espacio público. Las torres dadas sus especiales características no contendrán canalones ni bajantes.
- Las soluciones de encuentro del alero con la fachada admitidas son las siguientes:



SI

SI

SI

NO

NO

4 Elementos de la cubierta

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

4.1. Las ventanas de buhardilla tendrán la cubierta a dos aguas perpendicular a la pendiente de la cubierta general y la superficie de su frente será inferior a 1,50 m². Las ventanas de buhardilla no podrán romper el alero de la fachada principal y el de la fachada posterior solo en una ocasión.

4.2. Las ventanas cenitales, placas solares y lucernarios. Las ventanas cenitales y los lucernarios ocuparán cada uno, una superficie inferior a 0,5 m². Los lucernarios de cumbre, es decir, los que no están rodeados de teja por la parte superior, podrán ser de dimensiones superiores.

Las placas solares con una superficie inferior al 20% de la superficie de faldón se situarán en el plano de la cubierta no pudiendo sobrepasar en más de 30 cm el citado plano.

En el caso que la superficie de placas supere el 20% de la superficie del faldón, se deberá cubrir todo el faldón con placas, completando canalones, remates, elementos auxiliares, etc. con revestimientos similares en color y material.

5 Materiales de la cubierta

- El material de cubierta podrá ser, pavimento, cristal, plomo, cinc o cobre cuando sean el remate de un volumen especial del edificio como miradores o marquesinas de pequeñas dimensiones u otros volúmenes diferenciados del edificio principal que no exceda de una superficie de planta de 10 m²
- Todos los elementos del alero, canecillos y tarima serán de madera.
- Los canalones y bajantes serán de cobre, zinc o cualquier material plástico distinto al P.V.C, en colores similares al los de los materiales metálicos mencionados.

Artículo 138. CIERRES DE FINCA, MUROS DE CONTENCIÓN, ESCOLLERAS Y TALUDES

Los cierres de finca exteriores deberán cumplir las condiciones descritas en los siguientes puntos:

- No podrán sobrepasar una altura máxima de 2 metros y podrán estar formados por mampostería de piedra o bloque enfoscado en colores blancos, también podrán ser de malla.
- También se podrán plantear cierres vegetales de especies autóctonas que no crezcan más de 2 metros.
- Se podrán combinar ambas soluciones sin sobrepasar los 2 metros de altura máximos.

- Del mismo modo, una vez eliminados los cierres existentes, no resultará obligatorio el cierre de parcela.

Los cierres entre parcelas serán de mampostería o de obra, también podrán ser de malla.

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

Los cierres interiores a cada parcela serán de malla con o sin seto y su altura no sobrepasará el metro.

Los cierres se podrán complementar con cualquier seto vivo que no crezca más de 2 metros. Se recomienda el uso de setos autóctonos como boj, hendirnos, enebro, etc.

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

Cuando el cierre de finca sea un muro de contención, éste deberá ser completamente forrado de mampostería, así como los muros perpendiculares a la alineación oficial que puedan ser vistos desde el espacio público. La altura máxima de estos muros será de 3 metros.

Las escolleras sólo se podrán construir en los lugares especiales admitidos por el Ayuntamiento.

Artículo 139. CONDICIONES ESPECIALES Y RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN

Condiciones especiales y régimen de autorización que se exigen a los equipamientos sociales, a los establecimientos al servicio público, y a los locales destinados a almacenaje, fabricación y talleres, ver la normativa general.

Artículo 140. CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Se cumplirán las características establecidas en el art. 15 de la Normativa General.

Artículo 141. NORMATIVA DE GESTION DEL SECTOR 2

1 Forma de gestión

Sistema de cooperación.

2 Unidades de Ejecución

Se define una única Unidad de ejecución (U.E.-1).

Cada grupo de edificaciones adosadas deberá ejecutarse de manera conjunta.

3 Cesiones gratuitas de suelo al Ayuntamiento

Además de las cesiones marcadas en los planos de ordenación y en las fichas adjuntas de cada Unidad, se procederá a la cesión del 10% del Aprovechamiento libre de cargas.

4 Cargas urbanísticas

Los terrenos incluidos en el Sector 2 quedan obligados a participar proporcionalmente en los gastos de ampliación y refuerzo de las infraestructuras generales de abastecimiento y saneamiento previstas, de conformidad con lo dispuesto en la legislación estatal aplicable al efecto (Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, que modifica el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo).

5 Planeamiento de Desarrollo

Se deberán desarrollar Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización, así como un Estudio de Detalle para definir características del bloque.

El proyecto de urbanización deberá contener una previsión de 42 plazas de aparcamiento en espacio de uso público.

Se estará a lo dispuesto en las ficha urbanística adjunta.

NORMATIVA URBANISTICA

FICHA SECTOR 2 - U.E.1

1. DATOS GENERALES

- DENOMINACIÓN: SECTOR 2
- SUPERFICIE: 8.750,53 M2.

2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

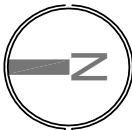
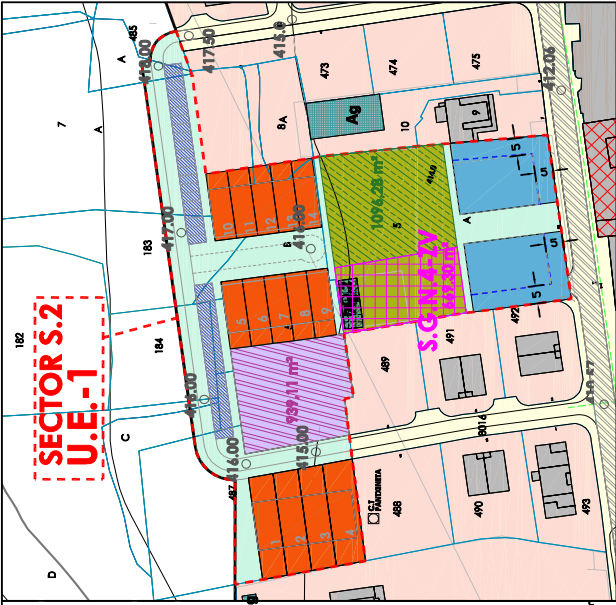
- CLASIFICACIÓN: SUELO URBANO
- CATEGORÍA: NO CONSOLIDADO
- CALIFICACIÓN / USO GLOBAL: RESIDENCIAL
- Nº VIVIENDAS RÉGIMEN V.P.O.: 56 % SOBRE EL TOTAL DE VIVIENDAS
- EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 3.716,53 M²C
- COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,424721 M²C/M²
- COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN:
- RESERVAS MÍNIMAS (LF 6/2009):
VIVIENDA LIBRE UNIFAMILIAR, DOTACIÓN PRIVADA, COMERCIO, INDUSTRIAL, HOTELES, RESTAURANTES: 1
VIVIENDA VPO: 0,5
PARCELA PRIVADA: 0,2
- SISTEMA GENERAL: S.G.N.4-ZV. ZONAS VERDES: 669,3 M²
SISTEMA LOCAL: RESERVA TERRENOS PARA DOTACIONES PÚBLICAS: 1.940 M²
DE LA CUAL:
RESERVA MÍN ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES: 892, 40 M²
- NÚMERO DE PLAZAS APARCAMIENTO: 80
EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEBE PREVER 39 PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO
+ 14 PLAZAS EN PARCELAS VIVIENDA LIBRE
+ 27 PLAZAS EN PARCELAS VPO

3. DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

- UNIDADES DE EJECUCIÓN: U.E.1
- SISTEMA DE ACTUACIÓN: COOPERACIÓN
- CALIFICACIÓN DEL SUELO: ADEMÁS DEL USO GLOBAL RESIDENCIAL, ESTÁN PERMITIDOS LOS USOS QUE PUEDEN CONTENER LA EDIFICACIÓN PRINCIPAL Y LA COMPLEMENTARIA QUE SE SEÑALAN A CONTINUACIÓN:
* SUELO LIBRE DE LA PARCELA: SE PODRÁ DESTINAR EXCLUSIVAMENTE A JARDINES, HUERTAS Y OTROS USOS DIRECTAMENTE VINCULADOS CON EL USO DE LA EDIFICACIÓN E INSTALACIONES, QUE NO SUPEREN EL NIVEL DEL TERRENO, EXCEPTO PISCINAS AL AIRE LIBRE.
* LA EDIFICACIÓN PRINCIPAL PODRÁ ACOGER USOS DE OFICINA, COMERCIAL, DOTACIONAL, ACTIVIDADES TURÍSTICAS Y DE HOSTELERÍA Y OCIO.
* LA EDIFICACIÓN PRINCIPAL PODRÁ ACOGER EN SU PLANTA BAJA GARAJES Y TRASTEROS.
* LA EDIFICACIÓN COMPLEMENTARIA PODRÁ ACOGER GARAJES Y TRASTEROS
- CONDICIONES EDIFICACIÓN VPO:
* ALTURA MÁXIMA ALERO = 9,5 M.
* RETRANQUEO MÍNIMO DE EDIFICACIÓN VPO A VARIO PÚBLICO = 5 M (VER DOC. GRÁFICA)
* NÚMERO DE PLANTAS DE EDIFICACIÓN: PB +2

4. OBSERVACIONES

LOS PROMOTORES PARTICIPARÁN PROPORCIONALMENTE EN LOS GASTOS DERIVADOS DE AMPLIACIÓN Y REFUERZO DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO QUE DEBAN REPERCUTIRSE EN APLICACIÓN DE LA LEY ESTATAL APLICABLE AL EFECTO.



SECTOR 3.

Determinaciones Estructurantes.

Artículo 142. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Artículo 143. CATEGORÍA DEL SUELO.

Artículo 144. APROVECHAMIENTO Y COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN.

Determinaciones Pormenorizadas.

Artículo 145. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Artículo 146. CALIFICACIÓN DEL SUELO.

Artículo 147. NORMATIVA DE GESTIÓN DEL SECTOR 3.

1 Forma de gestión

2 Urbanización

3 Planeamiento de desarrollo

SECTOR 3

Determinaciones estructurantes

Artículo 142. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Suelo Urbanizable

Artículo 143. CATEGORIA DEL SUELO

Sectorizado

Artículo 144. EDIFICABILIDAD, COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN U USO GLOBAL

El aprovechamiento máximo (o edificabilidad máxima) del Sector 3 es de 4.435 m²c.

El aprovechamiento tipo (o coeficiente de edificabilidad) del Sector 3 es de 0,480153 m²c/m²s.

Los coeficientes de homogeneización definidos son:

- Parcela privada. **-0,2**
- Industrial, dotación privada, comercio, hoteles, restaurantes. **-1**

El Sector S-3 recoge el uso global Industrial.

Determinaciones pormenorizadas

Artículo 145. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

Se define un Área de Reparto (A.R.-1).

Artículo 146. CALIFICACIÓN DEL SUELO

El uso preferente de la unidad será el industrial. También podrá albergar usos tales como oficinas, dotacional, comercial o las actividades turísticas como bares y restaurantes.

Queda prohibido el uso vivienda, a excepción de aquella vinculada al negocio.

Artículo 147. NORMATIVA DE GESTIÓN DEL SECTOR S-3

1 Forma de gestión

Sistema de cooperación.

2 Urbanización

La urbanización deberá recogerse mediante proyecto de urbanización que cumpla las características descritas en el artículo 15 de la Normativa general.

3 Planeamiento de Desarrollo

Se redactará un Plan Parcial para la ordenación del ámbito de actuación.

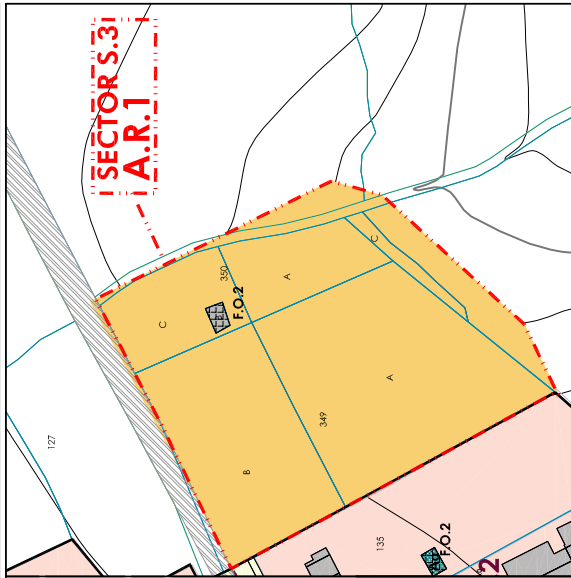
4 Cargas urbanísticas

Los terrenos incluidos en el Sector 3 quedan obligados a participar proporcionalmente en los gastos de ampliación y refuerzo de las infraestructuras generales de abastecimiento y saneamiento previstas, de conformidad con lo dispuesto en la legislación estatal aplicable al efecto (Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, que modifica el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo).

PLAN MUNICIPAL DE ETXAURI

NORMATIVA URBANISTICA

FICHA SECTOR 3 - A.R.1

1. DATOS GENERALES		
- DENOMINACIÓN: SECTOR 3		
- SUPERFICIE: 9.236,62 M2.		
2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES		
• CLASIFICACIÓN: SUELO URBANIZABLE • CATEGORÍA: SECTORIZADO • CALIFICACIÓN / USO GLOBAL: INDUSTRIAL • EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 4.435,00 M²C • COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,480153 M²C/M² • COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN: • ÁREAS DE REPARTO: INDUSTRIAL, DOTACIÓN PRIVADA, COMERCIO, HOTELES, RESTAURANTES: 1 • RESERVAS MÍNIMAS (LF 6/2009): PARCELA PRIVADA: 0,2		
3. DETERMINACIONES PORMENORIZADAS		
- SISTEMA DE ACTUACIÓN: COOPERACIÓN		
- CALIFICACIÓN DEL SUELO: ADEMÁS DEL USO GLOBAL INDUSTRIAL, ESTÁN PERMITIDOS LOS USOS QUE PUEDEN CONTENER LA EDIFICACIÓN PRINCIPAL Y LA COMPLEMENTARIA QUE SE SEÑALAN A CONTINUACIÓN:		
		• SUELO LIBRE DE LA PARCELA: SE PODRÁ DESTINAR EXCLUSIVAMENTE A JARDINES Y PAVIMENTO. • LA EDIFICACIÓN PRINCIPAL PODRÁ ACOGER USOS DE OFICINA, COMERCIAL, DOTACIONAL, ACTIVIDADES TURÍSTICAS Y DE HOSTELERÍA Y OCIO. • LA EDIFICACIÓN COMPLEMENTARIA PODRÁ ACOGER GARAJES Y ALMACENES
4. OBSERVACIONES		
		LOS PROMOTORES PARTICIPARÁN PROPORCIONALMENTE EN LOS GASTOS DERIVADOS DE AMPLIACIÓN Y REFUERZO DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO QUE DEBAN REPERCUTIRSE EN APLICACIÓN DE LA LEY ESTATAL APLICABLE AL EFECTO. EL PLAN PARCIAL DEBERÁ CONTEMPLAR EL TRATAMIENTO PAISAJÍSTICO DE LOS BORDES, ESPECIALMENTE EN LA ZONA EN CONTACTO CON EL SUELO RESIDENCIAL.