

ANUNCIO

BOLETÍN N° 31 - 14 de marzo de 2005

II. ADMINISTRACION LOCAL DE NAVARRA

2.1. ORDENANZAS Y OTRAS DISPOSICIONES GENERALES

ITURMENDI

Texto íntegro plan municipal

Aprobado definitivamente el Plan Municipal de Urbanismo de Iturmendi, promovido por el Ayuntamiento de dicha localidad, mediante Orden Foral 53/2005, de 21 de enero, por la que el Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, se publica ahora de conformidad con lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, el texto completo del Plan Municipal.

CAPITULO I

Objeto y ejecución

Artículo 1. Objeto, ámbito y competencias.

El presente Plan Municipal regula el régimen urbanístico en la totalidad del término municipal de Iturmendi.

Se entiende que sin perjuicio de lo dispuesto en las normas legales o reglamentarias de rango superior.

Artículo 2. Ejecutoriedad y vigencia.

Este Plan Municipal entrará en vigor al ser publicada en el BOLETIN OFICIAL de Navarra su aprobación definitiva incluyendo la normativa urbanística y tendrá vigencia indefinida.

Durante su vigencia el uso del suelo y de las edificaciones en el municipio, se ajustará a lo dispuesto en el mismo.

Artículo 3. Modificación o revisión.

Este Plan Municipal podrá modificarse o revisarse conforme a lo dispuesto en la legislación del suelo.

Deberá revisarse o modificarse en el momento que sea necesario por aplicación de normativas superiores o ser oportuna la transformación de alguna de las determinaciones en él contenidas.

Será motivo de revisión la alteración de las determinaciones generales del planeamiento, que afecten al conjunto del término o área edificable modificando sustancialmente el contenido de la estructura general y orgánica del Plan.

Las alteraciones referidas a aspectos puntuales que no afecten a las determinaciones generales serán objeto de Modificación puntual.

Cada cuatro años se realizará un control de la adecuación del planeamiento vigente a la realidad del momento, concretado en un informe valorando la necesidad o no de revisión o modificación del Plan.

Artículo 4. Publicidad e interpretación.

1. Cualquier interesado puede solicitar del Ayuntamiento información sobre cualquier aspecto de este Plan, y en concreto, de la situación urbanística de cualquier finca, pudiendo tener acceso al documento personalmente si así lo requiriera en las dependencias municipales.

2. La interpretación del Plan corresponde al Ayuntamiento de Iturmendi en el ejercicio de sus competencias urbanísticas.

La normativa urbanística y los planos de ordenación prevalecen sobre el resto de documentos del plan.

En el supuesto de contradicción entre determinaciones de la documentación gráfica o escrita la misma se resolverá en favor de la más favorable a las cesiones y más restrictiva a los aprovechamientos, alturas y volumen.

Si las contradicciones alcanzaran a otro tipo de determinaciones serán resueltas por el Ayuntamiento en razón a criterios estéticos, ornamentales, higiénicos, etc.

CAPITULO II

Normativa general

Artículo 5. Clasificación del suelo.

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

Artículo 6. Calificación del suelo, usos globales.

Los usos principales o globales de las distintas zonas del término municipal se señalan en el plano P-2 "Categorías del suelo". Son los usos definitorios de la zona, sobre los que se aplica el régimen de compatibilidad de usos que se expresa en el artículo siguiente.

Artículo 7. Compatibilidad de usos.

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

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

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

Uso prohibido es aquel cuya instalación está prohibida.

Se establece una tabla de compatibilidades (Ver cuadro 1 en la página siguiente). Esta tabla tiene carácter general pudiendo ser matizada en la normativa pormenorizada de cada Área Homogénea y Categoría del Suelo.

CUADRO NUMERO 1

Compatibilidad de usos

Residencial

Comercio. Dotacional. Almacenes, talleres e industria < 400 m². Ganadería según legislación foral. Servicios públicos.

Inst. ganaderas nuevas. Industria, almacenes y talleres con sup. > 400 m². Industria peligrosa y/o nociva de cualquier tamaño.

Industrial y servicios

Dotaciones y equipamientos

Los demás

Dotaciones

Vivienda conserje. Servicios públicos

Los demás

Suelo de mediana productividad agrícola de protección especial

Instalaciones para cultivos, invernaderos, infraestructuras de riegos. Explotaciones ganaderas extensivas.

Los demás

Suelo de mediana productividad agrícola, o ganadera

Inst. para cultivos, invernaderos. Apriscos, Inst. ganaderas. Vivienda anexa a granjas. Servicios públicos.

Los demás

S. de mediana productividad agrícola o ganadera de entorno de población

Invernaderos. En edificios consolidados usos compatibles en suelo urbano

Los demás

Suelo Forestal

Cultivos, pastos

Los demás

S. de aguas protegidas

Invernaderos

Los demás

S. de entorno de bienes de interés general

Cultivos sin construcciones

Los demás

S. de infraestructuras

Construcciones al servicio de las infraestructuras

Los demás

Artículo 8. Gestión.

a) Sistemas de actuación. Los sistemas de actuación que se aplican en esta normativa son los recogidos en la legislación vigente: Compensación, cooperación, ejecución forzosa y expropiación.

Artículo 9. Ambitos de actuación.

A los efectos de gestión, el término municipal se divide en los siguientes ámbitos: Categorías de Suelo No Urbanizable (plano P-2); Areas de Reparto y Sectores de Suelo Urbanizable (plano P-5); Unidades de Ejecución y terrenos no incluidos en Unidades de Ejecución en Suelo Urbano (plano P-5).

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

1. Las Unidades de Ejecución en suelo Urbano y en Suelo Urbanizable en cuanto que coinciden con los Sectores constituyen las Unidades naturales de Ejecución del planeamiento mediante la realización de la reparcelación y de la urbanización. Esta urbanización podrá realizarse también junto con otras unidades.

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

El Suelo Urbanizable se divide en cinco Areas de Reparto y seis Sectores, definiéndose como de regulación directa los sectores residenciales y mediante Plan Parcial los industriales.

El Sistema de Actuación, aprovechamiento real, aprovechamiento susceptible de apropiación, cesiones y sistemas de actuación de cada Unidad de Ejecución y Sector se señala en el cuadro adjunto número 2.

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

3. Las cesiones que en cada Actuación Asistemática, Unidad de Ejecución y Sector se deben realizar se indican en los planos.

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

4. Sistema general se denomina al conjunto de elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio. Se señalan en el plano P-5.

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

Los sistemas generales se gestionarán de acuerdo con lo previsto en la Ley Foral 10/1994 por el sistema de expropiación. No obstante se pueden adscribir a las diferentes Unidades de Ejecución en suelo urbano, mediante la definición de unidades de ejecución que las englobe total o parcialmente y a las Areas de Reparto de suelo urbanizable, tal como se recoge en el cuadro número 1 de este artículo 9.

5. Aprovechamientos.

Aprovechamiento edificable: El que se puede edificar en cada Unidad de Ejecución o parcela de acuerdo con las previsiones del Plan, sin superar el índice de edificabilidad de cada unidad, que es de 0,8 metros cuadrados construido de vivienda unifamiliar libre por metro cuadrado de parcela bruta.

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

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

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

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

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

En Suelo Urbano no incluido en Unidades de Ejecución es el 100 por 100 del aprovechamiento real. En Suelo Urbano incluido en Unidades de Ejecución es el 90 por 100 del aprovechamiento medio de la Unidad.

En Suelo Urbanizable es el 90 por 100 del aprovechamiento tipo del Area de reparto.

El restante 10 por 100 se cederá al Ayuntamiento, en parcela independiente pudiéndose compensar en metálico, según su valor urbanístico, en los supuestos legalmente previstos.

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

6. Plazos Será de aplicación la previsión del Capítulo II del Título I de la Ley Foral 10/1994 a los efectos de la adquisición de los deberes y derechos de los propietarios, así como los plazos máximos señalados a continuación para su adquisición o extinción:

a) Adquisición del derecho a urbanizar. Se adquiere con la aprobación del Plan Municipal.

b) Adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico en actuaciones sistemáticas.

_Suelo Urbano: Máximo 2 años para reparcelar y 4 para urbanizar.

_Suelo Urbanizable: Para reparcelar 2 años en S1 y S4 y 4 años en S2 y S3. Para urbanizar 8 años.

c) Plazo para la solicitud de licencia: 12 años desde la finalización de la urbanización.

7. Usos La evaluación del consumo de aprovechamientos se realizará referenciando, al uso característico en que se define el aprovechamiento en una zona, los usos efectivamente ejecutados tomando como base los coeficientes de uso detallados a continuación.

Coeficientes de uso:

Vivienda libre: 1.

Vivienda unifamiliar libre: 1.

Vivienda de VPO (Reg. Gral. y especial): 0,5.

Vivienda libre de Precio tasado: 0,7.

Apartamento: 1.

Almacén-taller-industrial: 1,2.

Comercial: 1,2.

Dotación privada: 1.

Anexos (idéntico coeficiente que el uso principal).

Suelo libre privado viv. Libre: 0,2.

Suelo libre privado V.P.: 0,1.

8. Densidad La densidad máxima en Suelo Urbanizable es de 30 viviendas unifamiliares libres por cada hectárea. En Unidades de Ejecución de suelo urbano la densidad máxima es de 35 viviendas libres por cada hectárea.

La evaluación de la densidad se realiza de acuerdo con los siguientes coeficientes:

Coeficientes de densidad máxima:

Vivienda Unifamiliar libre (3 dormitorios): 1.

Vivienda Unifamiliar libre (2 dormitorios): 0,8.

Vivienda Unifamiliar libre (1 dormitorio): 0,7.

Vivienda de VPO (Reg. Gral. y Especial): 0,5.

Vivienda libre precio tasado: 0,6.

Si se produce la desclasificación de una VP es necesario previamente reajustar el consumo de aprovechamientos a la nueva realidad de vivienda libre.

La aplicación de los coeficientes de densidad no sobrepasará en ningún momento los máximos señalados por la legislación foral en cada momento.

9. Cuadro número 1: El siguiente cuadro define las Unidades de Ejecución, los Sectores, el Sistema de Gestión y el régimen de aprovechamiento previsto en cada una:

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

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

CUADRO NUMERO 1

Gestión. Unidades de ejecución y sectores

UE1 Urbano Coop. O.U. (3) 0,8 m²/m² el de la Ud. 90% 10% 35 V.L. Residencial

UE2 Urbano Comp. O.U. 0,8 m²/m² el de la Ud. 90% 10% 35 V.L. Residencial

UE3 Urbano Comp. O.U. 0,8 m²/m² el de la Ud. 90% 10% 35 V.L. Residencial

UE4 Urbano En ejec. O.U. 0,8 m²/m² el de la Ud. 90% 10% 35 V.L. Residencial

UE5 Urbano Comp. O.U. 0,8 m²/m² el de la Ud. 90% 10% 35 V.L. Residencial

UE6 Urbano Comp. P.U. (4) 0,8 m²/m²* el de la Ud. 90% 10% 35 V.L. Residencial

UE7 Urbano En ejec. P.U. 0,8 m²/m² el de la Ud. 90% 10% 35 V.L. Residencial

UE8 Urbano Comp. P.U. 0,8 m²/m² el de la Ud. 90% 10% 35 V.L. Residencial

UE9 Urbano Comp. P.U. 0,8 m²/m² el de la Ud. 90% 10% 35 V.L. Residencial

UE10 Urbano Comp. P.U. 0,8 m²/m² el de la Ud. 90% 10% 35 V.L. Residencial

UE11 Urbano Comp. P.U. 0,8 m²/m² el de la Ud. 90% 10% 35 V.L. Residencial

UE12 Urbano Comp. P.U. 0,8 m²/m² el de la Ud. 90% 10% 35 V.L. Residencial

UE13 Urbano Comp. P.U. 0,8 m²/m² el de la Ud. 90% 10% 35 V.L. Residencial

UE14 Urbano Comp. P.U. 0,8 m²/m² el de la Ud. 90% 10% 35 V.L. Residencial

UE15 Urbano Comp. P.U. 0,8 m²/m² el de la Ud. 90% 10% 35 V.L. Residencial

UE16 Urbano Comp. P.U. 0,8 m²/m² el de la Ud. 90% 10% 35 V.L. Residencial

UE17 Urbano En ejec P.U. 0,8 m²/m² el de la Ud. 100% - 35 V.L. Residencial

UE18 Urbano Comp. P.U. 0,8 m²/m² el de la Ud. 90% 10% 35 V.L. Residencial

UE19 Urbano Comp. P.U. 0,8 m²/m² el de la Ud. 90% 10% - Residencial

UE20 Urbano Comp. O.U. 0,8 m²/m² el de la Ud. 90% 10% 35 V.L. Residencial

UE21 Urbano Comp. O.U. 0,8 m²/m² el de la Ud. 90% 10% 35 V.L. Residencial

UE22 Urbano Comp. P.U. 0,8 m²/m² el de la Ud. 90% 10% 35 V.L. Residencial

UE23 Urbano En ejec P.U. 0,8 m²/m² el de la Ud. 100% - 35 V.L. Residencial

UE24 Urbano Comp. P.U. 0,8 m²/m² el de la Ud. 90% 10% 35 V.L. Residencial

UE25 Urbano En ejec P.U. 0,8 m²/m² el de la Ud. 100% - - Residencial

UE26 Urbano Comp. P.U. 0,8 m²/m² el de la Ud. 90% 10% 35 V.L. Residencial

UE27 Urbano Comp. P.U. 0,8 m²/m² el de la Ud. 90% 10% - Residencial

UE28 Urbano Comp. P.U. 0,8 m²/m² el de la Ud. 90% 10% 35 V.L. Residencial

UE29 Urbano Comp. P.U. 0,8 m²/m² el de la Ud. 90% 10% 35 V.L. Residencial

UE30 Urbano Comp. P.U. 0,8 m²/m² el de la Ud. 90% 10% 35 V.L. Residencial

UE31 Urbano En ejec O.U. 0,8 m²/m² el de la Ud. 90% 10% 35 V.L. Residencial

UE32(8) Urbano Coop P.U. 0,8 m²/m² el de la Ud. 90% 10% 35 V.L. Residencial

UE33 Urbano Comp. P.U. 0,8 m²/m² el de la Ud. 90% 10% 35 V.L. Residencial

UE34 Urbano Comp. O.U. 0,8 m²/m² el de la Ud. 90% 10% 35 V.L. Residencial

UE35 Urbano Comp. P.U. 0,8 m²/m² el de la Ud. 90% 10% 35 V.L. Residencial

UE36 Urbano Comp. P.U. 0,8 m²/m² el de la Ud. 90% 10% 35 V.L. Residencial

UE37 Urbano Comp. P.U. 0,8 m²/m² el de la Ud. 90% 10% 35 V.L. Residencial

UE38 Urbano Comp. P.U. 0,8 m²/m² el de la Ud. 90% 10% 35 V.L. Residencial

UE39 Urbano Comp. P.U. 0,8 m²/m² el de la Ud. 90% 10% 35 V.L. Residencial

UE40 Urbano Comp. P.U. 0,8 m²/m² el de la Ud. 90% 10% 35 V.L. Residencial

UE41 Urbano Comp. P.U. 0,8 m²/m² el de la Ud. 90% 10% 35 V.L. Residencial

UE42 Urbano Comp. P.U. 0,8 m²/m² el de la Ud. 90% 10% 35 V.L. Residencial

UE43 Urbano Comp. P.U. 0,8 m²/m² el de la Ud. 90% 10% 35 V.L. Residencial

UE44 Urbano Comp. P.U. 0,8 m²/m² el de la Ud. 90% 10% 35 V.L. Residencial

UE45 Urbano Comp. P.U. 0,8 m²/m² el de la Ud. 90% 10% - Industrial

UR-1 Urbano Comp. E.D. (5) 0,8 m²/m² el de la Ud. 90% 10% 35 V.L.V. Residencial

SGP2A - Expr. P.O. - - - - - Parque

SGP2B - Expr. P.O. - - - - - Parque

CUADRO NUMERO 1

Gestión. Sectores

SGP-1(9) ProyP P.U. - - - - - Parque

AR1 SR1 Comp P.U. 2.738 0,70 90% 10% 30 V.L. Residencial

AR2 SR2 Comp. P.U. 3.342 0,70 90% 10% 30 V.L. Residencial

AR3 SR3 Coop. P.U. 9.773 0,70 90% 10% 30 V.L. Residencial

AR4 SR4 Comp. P.U. 7.830 0,70 90% 10% 30 V.L. Residencial

AR5 SI-1 Coop. P.Parcial 21.625 0,70 90% 10% - Industrial

SI-2 Comp. P.Parcial 6.379 0.70 90% 10% - Industrial

(1) Edificabilidad en metros cuadrados contruidos por metro cuadrado de parcela bruta inicial, incluida en la Unidad, excluidos los terrenos destinados a S.G. adscritos.

(2) V.L. Vivienda libre.

(3) O.U. Proyecto de Urbanización.

(4) P.U. Obras de Urbanización.

(5) E.D. Estudio de Detalle.

- (6) U.R. Unidad de Remodelación.
- (7) Aprovechamiento máximo total del Sector.
- (8) Unidad discontinua.
- (9) SGP.1 es un cauce de propiedad pública.

Artículo 10. Normativa particular de algunas Unidades de Ejecución y Sectores.

Todos los edificios se retirarán un mínimo de 5 metros de los bordes de regatas.

Todos los edificios de nueva edificación, destinados a vivienda, situados en zona con riesgo de inundación, no podrán tener sótano y tendrán la Planta baja elevada, como mínimo, 1,50 metros sobre el nivel del terreno. El resto de edificaciones se elevarán, como mínimo, 0,5 metros sobre la cota del terreno.

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

Los propietarios de estos suelos deberán costear los gastos de urbanización precisos para completar los servicios urbanos, regularizando las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento, ejecutar en su caso las obras correspondientes y ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos que queden fuera de las alineaciones señaladas en el planeamiento.

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

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

La cesión de aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento se destinará a la promoción de vivienda protegida. Si la promoción no fuera posible en la propia unidad objeto de cesión por la escasa entidad de la cesión u otro motivo, el Ayuntamiento vendrá obligado a destinar a dicho uso de VP los ingresos que se obtengan de su enajenación.

A.A. En las actuaciones aisladas señaladas en el plano P-5 corresponde al Ayuntamiento la adquisición del suelo, mediante indemnización a la propiedad, así como la urbanización. Si no hubiera acuerdo amistoso se podrá actuar por expropiación.

F. Los edificios fuera de alineación deben ajustar sus fachadas en caso de derribo de más del 50

por 100 del forjado, cediendo el terreno gratuitamente al Ayuntamiento y urbanizándolo.

Se podrán rehabilitar los edificios sin corregir la fachada si la rehabilitación no supone derribo de más del 50 por 100 de los forjados. No obstante, el Ayuntamiento podrá exigir la corrección de la fachada y su ajuste a la nueva alineación, así como la cesión del terreno, indemnizando a los propietarios las obras necesarias para dicha corrección y la pérdida de superficie edificada que suponga la operación de ajuste de fachadas.

S.U. No Consolidado. Unidades de Ejecución. En Suelo Urbano No Consolidado se establecen unas cesiones de zona libre pública, con destino a viario, zona verde, peatonal o deportiva, señaladas en los planos de Ordenación y Alineaciones.

En general, se actuará por compensación entre los propietarios de la Unidad. La delimitación de las unidades definidas en el plano P-5 se podrá modificar a instancias de todos o algunos de los propietarios, siempre que no existan terceros perjudicados. Se podrá actuar mediante reparcelación voluntaria, por unanimidad de los propietarios.

En las unidades de una sola parcela se podrá realizar actuación directa, compensando en metálico la cesión del 10 por 100 del aprovechamiento al Ayuntamiento y realizando un acta de cesión del viario y zona verde.

También se podrá actuar directamente en aquellas unidades en las que medie acuerdo unánime de todos los propietarios, asumiendo cada uno de ellos las cargas correspondientes a su parcela mediante la correspondiente acta de cesión y la compensación económica a que hubiera lugar.

Se podrán urbanizar varias unidades a la vez mediante el correspondiente proyecto de distribución de costes, cuyo ámbito se definirá en el propio proyecto. Cuando la actuación en una Unidad requiera la ejecución de la urbanización, total o parcial, de otras unidades colindantes, el Ayuntamiento vendrá obligado a redactar y ejecutar el proyecto de urbanización de las obras necesarias, mediante el correspondiente proyecto de distribución de costes. Los costes serán proporcionales a los aprovechamientos de cada Unidad.

Las cesiones de suelo para zona verde, libre y espacios de juego se realizarán debidamente urbanizadas, de forma gratuita, según las previsiones del Plan.

Cuando en una Unidad de Ejecución el número de viviendas sea igual o superior a 6, el 30 por 100 de ellas será destinada a algún tipo de protección.

UE-7. Es una unidad en ejecución, de acuerdo con el Estudio de Detalle y Reparcelación aprobados. La parcela dotacional prevista en la Reparcelación se permuta por el suelo correspondiente del SGD1 (Sistema General Dotacional), permitiéndose la construcción de 1 vivienda en la parcela de UE-7. La permuta se realizará teniendo en cuenta los aprovechamientos y proporción de suelo neto/suelo bruto de la UE-7.

Kamiozahar. Las unidades colindantes a Kamiozahar sufragarán mediante el sistema de Distribución de Costes las obras de pavimentación y servicios pendientes en la calle, aunque

también podrán actuar individualmente pavimentando la zona de calle incluida en la Unidad.

UR.1. Es una Unidad de Remodelación. En caso de desaparición del uso actual se podrán construir viviendas, previa redacción de un Estudio de Detalle de alineaciones.

AR.1. Está constituido por SR.1.

La dotación local se cederá en el área dotacional polivalente de acuerdo con la previsión del plano P-6 y el cuadro de cesiones de la memoria.

El sector constituye una unidad de ejecución, no obstante, se podrá subdividir en unidades de ejecución más pequeñas, estableciendo mecanismos de reparto de cargas entre las nuevas unidades: Costes de urbanización, indemnización, etc. de modo que no haya terceros perjudicados.

El 30 por 100 de las viviendas serán protegidas y de ellas el 50 por 100 VPO, debiéndose definir las parcelas correspondientes en el Proyecto de Reparcelación.

AR.2. Está constituido por SR.2.

La dotación local polivalente se cederá en el área dotacional polivalente de acuerdo con la previsión del plano P-6 y el cuadro de cesiones de la memoria.

El sector constituye una unidad de ejecución, no obstante, se podrá subdividir en unidades de ejecución más pequeñas, estableciendo mecanismos de reparto de cargas entre las nuevas unidades: Costes de urbanización, indemnización, etc. de modo que no haya terceros perjudicados.

El 30 por 100 de las viviendas serán protegidas y de ellas el 50 por 100 VPO, debiéndose definir las parcelas correspondientes en el Proyecto de Reparcelación.

AR.3. Está constituido por SR.3, dividido a su vez en 4 unidades de ejecución.

La dotación local polivalente correspondiente a cada unidad se cederá en el área dotacional polivalente de acuerdo con la previsión del plano P-6 y el cuadro de cesiones de la memoria.

El sector constituye cuatro unidades de ejecución, no obstante, se podrán subdividir en unidades de ejecución más pequeñas, o agrupar en unidades mayores, estableciendo mecanismos de reparto de cargas entre las nuevas unidades: costes de urbanización, indemnización, etc. de modo que no haya terceros perjudicados. Las infraestructuras comunes se ejecutarán cuando sean necesarias en una de las unidades, sufragándose el gasto entre todas por el sistema de distribución de costes.

El 30 por 100 de las viviendas serán protegidas y de ellas el 50 por 100 VPO, debiéndose definir las parcelas correspondientes en el Proyecto de Reparcelación.

AR.4. Está constituido por SR-4.

Es un sector en desarrollo mediante una Modificación Puntual de Normas. Se ejecutará de acuerdo con las previsiones de dicha modificación.

La dotación local se cederá en el área dotacional polivalente de acuerdo con la previsión del plano P-6 y el cuadro de cesiones de la memoria.

El 30 por 100 de las viviendas serán protegidas y de ellas el 50 por 100 VPO, debiéndose definir las parcelas correspondientes en el Proyecto de Reparcelación.

AR.5. Está constituido por SI.1 y SI.2.

Se desarrollará por Plan Parcial.

En SI.1 parte de la dotación local polivalente (428 metros cuadrados) se cederá en el área dotacional escolar de acuerdo con la previsión del plano P-6. El resto de la cesión se realizará en el sector, según plano de Ordenación.

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

En SI.2 la edificación respetará una distancia mínima de 50 metros al Cementerio. El Plan Parcial reservará los aparcamientos públicos en la zona más cercana al Cementerio.

Artículo 11. Ejecución de la urbanización.

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

La tramitación y aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización de una o varias unidades de ejecución podrá ser anterior, simultáneo o posterior a la aprobación de la Reparcelación de la Unidad. La ejecución de las obras de urbanización será posterior a la aprobación de la reparcelación, salvo que los propietarios afectados consientan en la ejecución de las obras.

_La ejecución de la urbanización de cada Unidad podrá ser por fases debidamente explicitadas en el proyecto de urbanización correspondiente y aprobadas por el Ayuntamiento.

_Previo a la concesión de licencia de construcción en una Unidad de Ejecución deberán ejecutarse, los servicios generales de la unidad, así como el pavimento de la calle o calles que sean necesarias para garantizar el acceso a la construcción que se pretende.

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

No podrá concederse licencia de apertura o de primera ocupación si no se ha realizado la urbanización y cedido los terrenos previstos en el Plan, en su caso.

Las empresas suministradoras de servicios exigirán la licencia de construcción antes de

formalizar el contrato de suministro de Obra y la de primera ocupación o apertura antes de la formalización del contrato de abastecimiento definitivo.

_La urbanización mínima imprescindible para conceder licencia será la que garantice la conexión de las infraestructuras de la unidad con las generales (calles, saneamiento, etc.) de modo que todos los edificios a construir queden perfectamente servidos.

2. Proyecto de distribución de costes.

Cuando se ejecuten obras de urbanización que beneficien a varias unidades será de aplicación lo previsto en el artículo 133 de la Ley Foral 35/2002 para los proyecto de distribución de costes, delimitándose el ámbito de distribución de costes en el propio proyecto de urbanización y distribución de costes.

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

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

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

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

6. En caso de ejecutarse un nuevo transformador de energía eléctrica, el coste se prorrateará entre los sectores y unidades a los que sirva, según su aprovechamiento.

Artículo 12. Edificios y usos en discordancia con el Plan.

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

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

Las construcciones señaladas en el plano P-6 y aquellas distintas de los edificios principales (vallados, tejamanos, cobertizos, etc.) que no sean acordes con la ordenación prevista en estas Normas, se declaran fuera de ordenación.

Los edificios fuera de alineación son aquellos cuya alineación actual no se corresponde con la prevista en la Normativa (plano P-4). Podrán realizarse obras de mantenimiento y reforma siempre que no sea necesario el derribo de más del 50 por 100 del mismo o un vaciado interior superior al 80 por 100 de los forjados. En caso de producirse estos derribos, se deberán adecuar a las alineaciones previstas, cediendo en su caso el terreno al Ayuntamiento debidamente urbanizado.

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

CAPITULO III

Normas del suelo urbano y suelo urbanizable

SECCION PRIMERA

Definiciones

Artículo 13. Alineación oficial o de parcela.

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

No se permiten ocupaciones del espacio público con edificación, salientes, zócalos, verjas, apertura de puertas u otros elementos constructivos, excepto por los vuelos regulados en el artículo 27.

Artículo 14. Alineación actual.

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

Artículo 15. Alineación exterior de la edificación.

Es la línea dibujada en el plano P-4 "Alineaciones" que indica la posición de la fachada principal del edificio.

Puede ser:

_Alineación Exterior Máxima: En cuyo caso la fachada puede retranquearse respecto de la

Alineación, pero permaneciendo siempre paralela a ella.

Alineación Exterior Obligatoria: En cuyo caso la línea de fachada debe coincidir exactamente con ella. Se produce cuando la alineación de la edificación coincide con la oficial, salvo que en el plano P-4 se indique que es máxima.

Artículo 16. Alineación interior de la edificación.

Es la línea dibujada en el plano P-4 "Alineaciones" que indica la profundidad máxima de la edificación.

Artículo 17. Area edificable.

Es la superficie comprendida entre las alineaciones exterior e interior; en ella debe situarse la totalidad de la edificación principal de la parcela, tanto por encima como bajo rasante.

Artículo 18. Rasante.

Es la cota del terreno (calle, jardín, etc.) en el punto de encuentro con la fachada del edificio.

Se denomina rasante oficial a la de la calle a la que da la fachada principal del edificio.

Artículo 19. Jardín delantero privado.

Es el espacio privado no construido existente entre la fachada principal del edificio y la alineación oficial de la parcela.

Artículo 20. Patio posterior privado.

Es el espacio privado existente entre la edificación principal de la parcela y el fondo de la misma opuesto a la alineación exterior.

Artículo 21. Edificación principal.

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

Artículo 22. Construcción menor.

Es toda edificación construida dentro de la parcela como apoyo al edificio principal. Son construcciones menores: Las tejavanas, cobertizos, casetas, etc.

Artículo 23. Fachada principal.

Es la fachada que da al espacio público desde el que se accede a la parcela. En ella estará la entrada principal de la edificación.

Artículo 24. Medianil.

Es toda fachada de un edificio situada sobre el límite de la parcela privada contigua, o a menos de 2 metros de la misma en la cual no abren huecos superiores a 70/70 centímetros cuadrados.

Artículo 25. Altura de la edificación sobre rasante.

Es la distancia vertical desde la rasante, medida en el centro de la fachada, hasta la parte inferior del alero del edificio. En fachadas continuas se medirá esta altura en tramos de fachada de 12 metros de longitud. Si la fachada tiene menos de 18 metros se podrá medir en un único tramo.

Cuando el edificio esté en desnivel la altura se medirá sobre cada fachada, tomando como cota 0 el arranque de la misma, en el centro de la fachada.

Artículo 26. Número de plantas sobre rasante. Altura máxima.

1. Es el indicado en el plano P-6. "Áreas Homogéneas. Tipología de la Edificación". Tiene carácter de máximo, excepto cuando tape un medianil que será obligatorio. Además se podrá edificar un sótano y aprovechar para uso residencial la entrecubierta.

A efectos numéricos se establece la tabla de equivalencia siguiente:

P.B. < 3,80 metros de altura.

P.B. + 1 + E < 8,60 metros de altura.

P.B. + 2 + E < 9,00 metros de altura.

2. Cuando un edificio esté en desnivel, la fachada que de a calle inferior podrá elevar su alero hasta un máximo de 10 metros, sin sobrepasar la horizontal del alero de la fachada superior, ni tener más de P.B.+2 alturas sobre la rasante de dicha fachada inferior, hasta el alero.

Cuando la fachada de un edificio actual (plano P-6) tenga más de 8,60 metros de altura, la fachada del nuevo edificio que lo sustituya podrá tener la misma altura que la actual.

3. Cuando un edificio se adosa a otro de mayor altura se podrá sobrepasar la altura permitida con el fin precisamente de igualar las cubiertas de ambos edificios, siempre que:

a) La elevación resultante sea menor de 1,5 metros.

b) La elevación resultante no suponga la construcción de una nueva planta sobre las permitidas, sino que sea entrecubierta, y

c) Las cubiertas de ambos edificios efectivamente coincidan y tengan continuidad en todas sus características.

4. Cuando un edificio actual tenga menos altura de la máxima permitida se podrá elevar hasta alcanzar dicha altura permitida, si lo permite la normativa de protección específica.

Artículo 27. Vuelos resaltes y salientes sobre espacio público.

Vuelo es toda parte del edificio que sobresale de la línea de fachadas. El vuelo máximo sobre parcela propia es de 1,20 metros. El vuelo máximo sobre alineación oficial es de 0,80 metros.

No se consideran vuelos los resaltes de fachada de menos de 10 centímetros de grueso con función compositiva, tampoco los toldos y rótulos, aunque sí las marquesinas. Como norma general se prohíben los vuelos, resaltes y salientes sobre calles por debajo de los 3 metros de altura con las excepciones de la normativa particular, aunque se toleran molduras, recercados y zócalos con un saliente máximo de 3 centímetros.

En las calles en pendiente esta altura mínima se medirá en el centro de la fachada, aunque ningún balcón de la misma podrá estar a menos de 2,70 metros de altura respecto de la rasante de la acera en ese punto.

Los toldos podrán situarse por debajo de los 3 metros aunque dejando una altura libre mínima de 2,20 metros sobre la acera, cuando están abiertos.

Los rótulos serán paralelos a fachada, sin sobresalir más de 10 centímetros y por encima de los 2,20 metros sobre la acera.

No se permite la apertura de puertas ni situar rampas ocupando espacio público.

Artículo 28. Cuerpo volado de obra.

Es aquel vuelo que tiene su perímetro cerrado, todo o en parte, con obra de albañilería, o similar, en proporción superior al 10 por 100 de su superficie.

Artículo 29. Mirador.

Es aquel vuelo que tiene su perímetro cerrado por las tres caras con carpintería y cristalería en más del 90 por 100 de su superficie.

Artículo 30. Alero.

Es el elemento constituido por el encuentro entre la fachada y la cubierta, en vuelo sobre la primera. No tiene consideración de alero el simple vuelo del material de cubierta, sino que se necesitará un soporte de base, con un canto mínimo de 10 centímetros y un vuelo mínimo de 20 centímetros.

Los aleros dobles, cornisas, etc. se construirán por debajo de la altura máxima de la fachada.

El canto máximo del alero en el borde será de 30 centímetros incluida la teja.

Artículo 31. Planta bajo rasante.

Es aquella planta del edificio cuyo techo se encuentra por debajo de la cota + 1,20 metros, medida sobre la rasante.

Si el techo se encuentra a una altura sobre rasante superior a 1,20 metros se considerará planta baja, a los efectos de medición de alturas.

Cuando una planta del edificio esta en contra terreno se considerará planta baja o bajo rasante según sea su situación respecto de la rasante de cada calle o del terreno en que se arranca la fachada. A los efectos de medición de volumen esta planta en desnivel computará como semisótano.

Sótano es la planta que está totalmente bajo rasante.

Semisótano es la planta que tiene su techo entre la rasante y la cota + 1,20 metros.

SECCION SEGUNDA

Condiciones de urbanización de los espacios públicos

Artículo 32. Alineaciones, público y privado.

Las alineaciones oficiales marcan el límite entre lo público y la propiedad privada. Se indican en el plano P-3 "Ordenación General" y P-4 "Alineaciones de la edificación".

Artículo 33. Características generales.

Las calles, plazas, paseos, etc. que se pormenorizan en el plano P-3 "Ordenación General" y que se detallan en el plano P-4 "Alineaciones de la edificación" tienen carácter vinculante, tanto en sus aspectos de trazado como en los de construcción, criterios estéticos, etc. Es optativo en cada caso concreto detallar mediante Estudios de Detalle y proyectos de Urbanización los aspectos que puedan quedar indefinidos en esta normativa, sin que se pierdan las ideas básicas del diseño propuesto.

Los Proyectos de Urbanización definirán los puntos con acera rebajada, pasos peatonales accesibles a minusválidos, etc. que darán continuidad a la comunicación peatonal evitando barreras arquitectónicas.

Las secciones tipo del viario se señalan en el plano P-4.

Artículo 34. Control de ejecución.

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

Artículo 35. Características de los materiales.

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

Dentro de estas áreas, las zonas verdes no sobrepasarán el 20 por 100 de la superficie y no tendrán carácter residual sino configuradoras de la traza de cada espacio.

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

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

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

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

Artículo 36. Mobiliario público.

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

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

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

Artículo 37. Alumbrado público.

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

Si no hubiera acera o esta tuviera una anchura menor de 1,20 metros, se situará junto a la verja de cierre o sobre la edificación si ésta coincide con la alineación.

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

Las farolas serán homologadas por el Ayuntamiento de modo que mantengan unidad de diseño y material en las distintas zonas del pueblo.

Artículo 38. El arbolado.

Se plantará, como mínimo, en los lugares indicados como jardín público en el plano P-4 "Alineaciones de la edificación". Las especies cumplirán con las exigencias de porte (medio o frondoso) propias del espacio de que se trate.

En las calles serán de hoja caduca y se situarán en alcorques de 0,60 x 0,60 metros cuadrados

cada 6 metros (como criterio general), situados junto al borde del bordillo.

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

SECCION TERCERA

Condiciones generales de la edificación

Artículo 39. Condiciones generales de ocupación.

1. Las Areas Edificables se señalan en el plano P-4, dentro de ellas, y solo dentro de ellas, se puede levantar la edificación principal de cada parcela, con excepción de la planta baja y la planta bajo rasante que podrá ocupar 3 metros más en la fachada posterior. El techo de PB podrá ser cubierta inclinada, terraza descubierta o/y terraza cubierta a modo de porche-galería.
2. La alineación exterior de la edificación definida en el plano P-4 es obligatoria para todas las edificaciones principales de nueva construcción, tanto en suelo consolidado como de nueva edificación. La alineación interior es máxima. En P.B. la alineación posterior se podrá ampliar 3 metros paralela a ella.
3. En los jardines privados delanteros no se puede edificar nada, únicamente se pueden levantar los cierres de la finca y dotar de un acabado digno de esa franja de terreno privado (césped, pavimentos, arbolado, etc.).
4. En el patio posterior privado sólo se pueden levantar construcciones menores, según la normativa correspondiente.
5. Los medianiles. No se autoriza la construcción de ningún edificio que deje una pared ciega a la vista.

Todo edificio deberá retranquearse al menos 2 metros de los linderos de las parcelas vecinas, salvo que la edificación sea simultánea con ellas, pudiendo, en este caso, adosarse los edificios sin necesidad de retranquearse.

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

En las tipologías en hilera se admiten medianiles transitorios, aunque el colindante debe adosarse a él con idéntica altura al ejecutar su edificación.

6. El garaje puede situarse en el área edificable, formando parte del edificio principal o adosado a él, o bien se puede considerar como una construcción menor, cumpliendo la normativa correspondiente.

Es obligatoria una plaza de garaje en parcela propia por cada vivienda y/o apartamento. En

Suelo Industrial 1 plaza/100 metro cuadrado construidos. La plaza de garaje formará una unidad predial indivisible con la vivienda o actividad a la que sirva, no pudiendo dividirse ambos.

En el Area Homogénea número 1 (Casco Antiguo) el Ayuntamiento podrá eximir de esta obligación en función de las dificultades físicas que puedan surgir para su cumplimiento.

Artículo 40. Condiciones de volumen.

1. El aprovechamiento urbanístico que estas Normas conceden a los suelos edificables son los señalados en el artículo 9. "Cuadro de Aprovechamientos", de esta normativa.

a) En Suelo Urbano Consolidado (delimitado en plano P-5) se puede edificar ocupando todo el área edificable entre alineaciones (ver plano P-4), con las limitaciones particulares establecidas en cada área homogénea (alturas, tipologías, etc.).

b) En el resto del Suelo Urbano (delimitado en el plano P-5) se otorga una edificación de proyecto; siempre dentro de las áreas edificables delimitadas en el plano P-4 y sometido a las limitaciones particulares establecidas en cada área homogénea y en el cuadro de Aprovechamientos del artículo 9.

c) En cada Unidad de Suelo Urbanizable (delimitado en el plano P-5) se otorga una edificación de proyecto siempre dentro de las áreas edificables delimitadas en el plano P-4 y sometido a las limitaciones particulares establecidas en cada área homogénea y en el cuadro de aprovechamientos del artículo 9.

d) Para el cómputo de la superficie construida se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

_ Computa todo espacio de más de 1,90 metros de altura.

_ La superficie construida cerrada por más de dos lados computa 1 metro cuadrado/metro cuadrado en cualquier planta de la edificación.

_ La superficie de balcón, porches, etc. no cerrada o cerrada por dos o menos lados computará 0,5 metros cuadrados/metro cuadrado.

_ La superficie construida en semisótano o planta contraterreno computa 0,75 metros cuadrados/metro cuadrado.

_ La superficie construida en sótano no computa.

_ El garaje en P.B., sótano o semisótano descontará 25 metros cuadrados/plaza obligatoria.

_ La superficie de parcela privada anexa a la edificación y no construida (patio, jardín, etc.) no computará dentro del límite de máxima edificación. Para el cálculo del aprovechamiento consumido computará a razón de 0,2 UAs/metro cuadrado de suelo por el coeficiente de uso.

e) Cuando en una parcela edificable se haya agotado el aprovechamiento susceptible de apropiación por el propietario se podrá edificar hasta el máximo posible señalado por las

condiciones normativas que le afecten, transfiriendo el aprovechamiento necesario según lo previsto en la Ley Foral 10/1994 (artículos 191 y ss).

2. La longitud de fachada a calle se establece que será, como mínimo, de 6,00 metros para las nuevas edificaciones principales. Esta longitud podrá ser inferior cuando el nuevo edificio sustituya a otro actual más estrecho. También si la parcela es resultante de una reparcelación podrá tener un mínimo de 5,10 metros.

La longitud máxima de fachada es de 20 metros. Cuando sea mayor se dividirá en fachadas menores de modo que parezcan edificios diferentes, tanto por la fachada, aleros, cubierta, estética, etc.

En aquellos casos puntuales que puedan producirse contradicciones (por ser edificaciones de esquina o a tres calles, o que se debe ajustar a medianera, o que la primera parcela resultante de una reparcelación tenga menor anchura, etc.) el Ayuntamiento podrá declarar la excepcionalidad y no serle de aplicación las exigencias anteriores, siempre que se justifique convenientemente.

3. Alturas sobre rasante. El número de plantas edificables se indican en el plano P-6, según lo previsto en los artículo 25 y 26.

4. Alturas bajo rasante. Sólo se permite la construcción de un sótano o un semisótano, con una altura máxima bajo rasante de -3 metros, por debajo de la calle de cota más baja.

5. Vuelo. No se permiten vuelos distintos de los balcones y miradores, prohibiéndose expresamente los cuerpos volados de obra.

Los vuelos sobre espacio público estarán siempre situados, como mínimo, 3 metros por encima de la acera. En calles en pendiente se medirá la altura máxima en el centro de la fachada no pudiendo estar ningún vuelo por debajo de 2,70 metros desde la rasante de acera.

En el Casco Viejo la altura mínima de los vuelos será la de los colindantes, siempre por encima de 2,70 metros desde la acera.

Se retirarán más de 60 centímetros del colindante.

El vuelo podrá sobresalir de la alineación a razón de 10 centímetros por cada metro de anchura de la calle a la que de frente, hasta un máximo de 100 centímetros.

En calles de anchura inferior a 4,00 metros de anchura se prohíben los vuelos. En calles de anchura entre 4,01 y 6,00 metros se podrán sacar vuelos inferiores a 40 centímetros. En calles de más de 6 metros de anchura se permiten vuelos inferiores a 80 centímetros.

Los vuelos sobre parcela propia podrán sobresalir un máximo de 1,50 metros desde fachada.

Los vuelos serán necesariamente perpendiculares a fachada, prohibiéndose los irregulares y dentados.

6. Aticos. Se autoriza el aprovechamiento del espacio bajo cubierta para uso residencial.

7. Sótano y semisótano no se autoriza el uso residencial.

Artículo 41. Condiciones compositivas.

Estas condiciones pueden ser matizadas en la normativa de cada Area Homogénea.

Las nuevas construcciones y las reformas que afecten a las fachadas y partes visibles del edificio se adaptarán al ambiente general del conjunto urbano en cuanto a alineaciones, volúmenes, materiales, etc.

El Ayuntamiento podrá denegar una licencia que a su juicio no cumpla este ajuste al entorno.

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

2. Las fachadas. Todas las edificaciones mantendrán ejes compositivos de modo que los huecos inferiores guarden relación con los superiores.

Cuando una edificación dé a dos o más calles, la fachada principal dará sobre el espacio público de mayor rango, por este orden: Plaza, eje principal, calle normal, etc.

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

En los edificios de vivienda el acceso a garaje será un hueco menor de 3,00 metros de ancho y 3,00 metros de altura. El Ayuntamiento podrá autorizar excepciones a estas medidas cuando se soliciten justificadamente, en función del uso concreto.

El tratamiento de plantas bajas será unitario con las superiores, siguiendo los ejes compositivos de éstas y de modo que las partes macizas definitivas supongan un mínimo del 30 por 100 respecto de los huecos.

Los porches que se planteen serán siempre situados según los ejes compositivos generales del edificio y de forma que las distancias entre soportes verticales no serán superiores a los 4 metros de modo similar a como se resuelven los porches tradicionales. Todos los vanos de porche serán iguales en cada unidad de espacio público (plaza o calle) y la sección será uniforme en toda su longitud.

Las galerías y terrazas cubiertas estarán dispuestas según los ejes compositivos de fachada.

Los antepechos de balcón serán transparentes a base de barrotes verticales de forja o madera.

3. Materiales de fachada.

En el Casco Viejo sólo se admite en fachada la piedra natural de la zona (arenisca y caliza),

chapeados en la misma piedra, ladrillo caravista tipo viejo en tonos ocre, como material complementario enfoscados rugosos y monocapas pintados, recercados en los mismos materiales, combinación de estos elementos por plantas. Los colores serán de tonos claros y ocre.

En el resto de zonas, además de los materiales anteriores se admite el bloque de mortero de cemento rugoso tostado y blanco y el hormigón caravista en plantas contraterreno.

El resto de materiales quedan prohibidos.

Carpintería exterior en madera barnizada o pintada; aluminio, hierro y PVC acabados en color similar al entorno.

4. Necesidad de zócalo. El zócalo de piedra es obligatorio con una altura mínima de 80 centímetros.

5. Las cubiertas serán inclinadas con 2, 3 ó 4 pendientes entre el 25 y 35 por 100 y siempre con alero a calle y canalón. Cuando la P.B. ocupa más que las plantas elevadas, la P.B. se puede acabar en terraza descubierta o cubierta a modo de porche.

Se prohíben las cubiertas planas, excepto en salientes posteriores o laterales de P.B.

En edificaciones adosadas y en hilera el alero a calle será horizontal, evitando verter aguas a la medianera.

Se autorizan ventanas y mansardas en cubierta con una anchura exterior menor de 2,00 metros y una altura sobre el faldón de cubierta menor de 1,50 metros en cumbrera, sin sobrepasar la cumbrera del edificio ni romper el alero, excepto si está situada en el eje central de la fachada y sirve para remarcarlo, en cuyo caso el frente de la mansarda podrá ampliarse hasta una dimensión igual o menor a un tercio de la longitud de la fachada. Las mansardas se alinearán con los ejes de fachada.

Se autorizan las terrazas remetidas en cubierta con las siguientes condiciones: Tendrán menos de 15 metros cuadrados de superficie, frente máximo 3 metros, fondo máximo 5 metros, separación mínima a medianiles 60 centímetros, separación entre terrazas 100 centímetros, retranqueo mínimo de cualquier fachada 1 metro, antepecho continuación de la cubierta, según el esquema siguiente:

Los acabados de cubierta en las viviendas serán únicamente en teja de tonos rojos y viejos según el entorno. En los barracones, almacenes y en las naves industriales de tipología libre podrá ser también metálicas en los mismos colores, con tonalidad mate, excepto si se sitúan en el Casco Antiguo, que serán únicamente de teja.

El alero en el Casco Antiguo será únicamente de madera (solivería y tabla), o piedra de modo similar a los existentes.

En el resto podrá ser además de hormigón visto o pintado.

El alero volará:

_Entre 40 y 80 centímetros en calles hasta 6,00 metros.

_Entre 80 y 120 centímetros en calles y espacios públicos más anchos.

_En astiales volará como mínimo 50 centímetros. Si dan a espacio público el mínimo será de 80 centímetros.

Las bajantes y canalones serán metálicos y pintados.

Se autoriza la colocación de placas y paneles solares siguiendo la pendiente de la cubierta, de modo que queden integrados en ella, del mismo modo que los lucernarios y velux.

6. Los cierres de fincas serán uniformes los que den a cada unidad de espacio público (plaza o tramo de calle).

En el Casco Antiguo:

Estarán compuestos por:

_Muro de piedra de 100 centímetros de altura como máximo y verja metálica (no malla) hasta un máximo de 2 metros de altura, con pilares de piedra cada 2 ó 3 metros o bien seto vegetal hasta esa misma altura.

En el resto el zócalo podrá ser también de hormigón bujardeado o/y bloque visto tostado hasta una altura de 80 centímetros, y de verja hasta 2 metros.

Los cierres interiores, que no dan a espacio público, tendrán una altura máxima de 2 metros, podrán ser de fábrica en toda su altura, salvo los que separan dos propiedades con construcciones aisladas, que deben ser transparentes y podrán ser de malla verde.

Mediante un Estudio de Cierres, que abarque todo el espacio público afectado, se ajustarán formalmente la disposición de materiales y el diseño concreto, manteniendo siempre el carácter unitario de los cierres. Este Estudio de Cierres se presentará al Ayuntamiento, previo a la primera licencia de cierre, en cada espacio público y afectará, como mínimo, a un frente de manzana o tramo de calle, exponiéndose en el tablón de anuncios del Ayuntamiento durante 15 días, comunicándose a los propietarios afectados.

7. Protección de la edificación.

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

Los edificios protegidos y las zonas con normativa de protección están señalados en el plano P-7.

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

Cuando se derribe un edificio o fachada protegido, los elementos singulares a recuperar se situarán en lugares similares al del edificio derribado, de modo que no desdigan de la nueva fachada.

Artículo 42. Tipologías de edificación.

1. Residencial.

a) Vivienda Unifamiliar. Edificio con una sola vivienda que tiene acceso directo desde la calle.

Cuando son 2 viviendas unifamiliares pareadas se permite un acceso único en planta baja.

b) Vivienda colectiva. Edificio de varias viviendas con acceso compartido y división horizontal de la propiedad.

1.1. Edificio aislado.

No se admiten medianeras, por lo que todo el edificio tendrá un tratamiento unitario, según los artículo 40 y 41.

La edificación se retirará como mínimo 2 metros de los linderos de la parcela vecina.

La fachada principal se ajustará a la alineación señalada en los planos P-3 y P-4 (artículo 15).

1.2. Viviendas pareadas en edificio aislado.

Ambas viviendas se construirán simultáneamente y serán objeto de un mismo proyecto de edificación.

Se diseñarán según un concepto de edificio único, aislado, según los criterios de los artículo 15, 40, 41 y concordantes, y siguiendo el criterio de los edificios aislados del artículo 42.

1.3. Edificio entre medianeras.

Se ajustarán a las alineaciones de los planos P-3 y P-4.

Deben ocupar todo el ancho del solar de modo que la fachada a calle sea continua.

No se admiten retranqueos ni salientes de fachada, excepto balcones, miradores, porches y galerías.

La cubierta será a dos aguas, con cumbrera y alero paralelo a calle.

Respetarán los criterios de diseño de las colindantes preexistentes, además de los artículo 40, 41 y concordantes.

1.4. Edificios adosados.

Es aquel que se adosa a otro existente o que se ejecutan simultáneamente.

Necesariamente se ceñirán a la medianera vecina, sin dejar vista más de la planta de altura.

Cada edificio será perfectamente identificable con un tratamiento estético diferenciado.

La cubierta será a dos aguas con cumbrera y alero paralelo a calle. Podrá tener 3 aguas si es una edificación de esquina.

1.5. Edificación en hilera.

Es aquella que se forma mediante la construcción simultánea de varias adosadas formando una unidad de promoción.

Si tienen un tratamiento estético único, serán identificables las unidades de vivienda.

El conjunto se comportará como edificio único aislado para aplicación de la normativa estética, aprovechamientos, linderos, etc.

2. Pabellones en Casco Urbano.

Cumplirán con las condiciones compositivas de las viviendas (artículos 40-41).

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

El volumen será paralelepípedo, de planta rectangular; cubierta a dos o cuatro aguas, con alero obligatorio (artículo 30), cubrición de color rojo en teja, fibrocemento o chapa. Si está situado en el Casco Viejo la cubrición solo podrá ser de teja roja.

3. Edificios industriales.

Cumplirán con las condiciones estéticas generales, excepto cuando las condiciones de la instalación requieran soluciones singulares.

El volumen será paralelepípedo; los materiales autorizados son hormigón, piedra, enfoscado, monocapas, bloque caravista de mortero y chapa. Cubrición de chapa, fibrocemento o teja, en colores rojos o verdes.

4. Anexos y adosados.

Se permite la edificación de construcciones menores en P. Baja, altura menor de 3 metros en alero, anexas al edificio principal, con una superficie menor de 50 metros cuadrados. También

se pueden construir aunque no exista edificio principal a modo de pequeño pabellón, redactando previamente un Estudio de Detalle de alineaciones. Si la superficie construida es menor de 20 metros cuadrados no precisa proyecto.

Su situación podrá ser adosada a la parte posterior del edificio principal. También podrá adosarse a la fachada lateral, cumpliendo la norma de medianeras. No sobresaldrá más de 3 metros de la fachada y su longitud será menor que la fachada a la que se adosa.

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

También se podrán construir pegados al cierre posterior de la parcela, sobresaliendo menos de 3 metros del mismo en planta, con una altura de 2,00 metros en alero y una superficie menor de 30 metros cuadrados.

Si son aislados se separarán un mínimo de 1 metro de los linderos u otros edificios.

En todo caso tendrán los mismos acabados que el edificio principal formando un conjunto con él, y en cualquier caso las características compositivas del artículo 40-41.

Si están contiguos al edificio principal podrán tener cubierta plana o inclinada, e incluso podrán tener una galería en el primer piso y construirse simultáneamente al edificio principal como un saliente del mismo en P. Baja.

Si son aislados o adosados al cierre posterior de parcela tendrán cubierta inclinada de teja, hacia el interior de la parcela.

SECCION CUARTA

Condiciones particulares de cada area homogénea

Artículo 43. Generalidades.

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

Las áreas homogéneas se indican en el plano P-6 "Áreas homogéneas Tipología de edificación". Asimismo se detallan las características de cada tipo de edificación o tipología.

Dentro del uso global residencial donde se contienen, en las distintas áreas homogéneas (plano P-6), los usos pormenorizados y tipología de vivienda, a través del correspondiente Estudio de Detalle, podrán modificar los usos pormenorizados y tipología sin superarse, en ningún caso, la edificabilidad máxima prevista en el Plan Municipal.

De acuerdo con lo anterior, en caso de cambio de uso pormenorizado, sólo podrá aumentarse el

número de viviendas previsto en el Plan siempre que no se supere la edificabilidad máxima (metros cuadrados máximos construidos) previsto en el Plan ni la densidad máxima establecida por la legislación foral en cada momento.

Artículo 44. Area Homogénea número 1: "Casco Antiguo".

1. Tipología: Viviendas unifamiliares y colectivas en edificio aislado y entre medianeras.

El número máximo de plantas es de P.B. + 1 + E, excepto para V.P. que puede ser de P.B. + 2 + E.

2. Gestión Actuación directa o asistemática en cada parcela consolidada o según lo previsto en las Unidades de Ejecución señaladas.

Previo a la concesión de la licencia de nueva edificación, sustitución o rehabilitación será preciso tener aprobado un "Estudio de Fachada", según lo dispuesto en el artículo 42.7.

3. Criterios de actuación.

A._Toda la zona delimitada en el plano P-6 como Casco Antiguo, se declara zona protegida debiendo registrarse las actuaciones por la normativa de protección del Anexo, sean de rehabilitación o de nueva edificación.

B._Las características de la edificación que debe cumplir todo edificio del Casco Antiguo son las siguientes:

a) Toda edificación deberá ceñirse a las alineaciones exteriores señaladas en el plano P-4. En los edificios señalados como fuera de ordenación "solo podrán realizarse las obras de conservación mínimas recogidas en el artículo 134 de la Ley Foral 10/1994". En los edificios señalados como "fuera de alineación" podrán realizarse obras de reforma siempre que no afecten de forma sustancial a su estructura o/y a sus fachadas en caso de que sea preciso actuar sobre éstas, el edificio deberá adaptarse a las nuevas alineaciones, según lo señalado en el artículo 12.

Se mantendrá la pendiente en las nuevas cubiertas, igual a la de los edificios tradicionales colindantes.

Las alturas se regirán por lo dispuesto en el Anexo.

b) Los materiales y criterios compositivos a emplear, tanto en reformas como en obras nuevas son los señalados en la normativa de protección.

Artículo 45. Area Homogénea número 2 "Vivienda Unifamiliar".

1. Tipología Vivienda unifamiliar, aislada pareada o en hilera, según plano P-6, con jardín privado. Se prohíbe la tipología de residencial en pisos, excepto si es vivienda protegida o de autopromoción. También se prohíben los pabellones en frentes de fachada a plaza.

El número máximo de plantas es de P.B. + 1 + E, excepto para V.P. que puede ser P.B. + 2 + E.

2. Gestión En función de la Unidad de Ejecución o Sector en que se encuentren incursas.

3. Criterios de actuación.

_Las nuevas construcciones deberán ceñirse a la alineación exterior, que es obligatoria; mientras que la alineación interior es máxima. Se permite retirar la edificación hasta un máximo de 5 metros de la alineación exterior, si es conjunta en todo el frente de manzana, mediante la redacción de un Estudio de detalle que fije la nueva alineación paralela a la inicial.

_Las alturas definidas en el plano P-6 tienen carácter de máximas.

_Las viviendas unifamiliares existentes se podrán ampliar hasta agotar el aprovechamiento correspondiente, de acuerdo con la normativa de volumen. No se podrán hacer nuevas viviendas.

Artículo 46. Area Homogénea número 3. Vivienda colectiva en bloque.

1. Tipología Vivienda colectiva en edificio único, con acceso y servicios comunes.

2. Gestión En función de la Unidad de Ejecución o Sector en que se hallen incluidas.

3. Criterios de actuación.

Se consolidan las alturas y ocupación actuales. En caso de derribo la nueva edificación no podrá sobrepasar las alturas señaladas en planos.

Los nuevos bloques deberán mantener la tipología de materiales, altura de alero y ordenación de huecos del conjunto en que se sitúa, con objeto de completar la imagen unitaria del conjunto.

En los edificios actuales se autoriza directamente las actuaciones en el interior de cada vivienda. Para las obras que afecten al exterior de una vivienda (tales como: Ampliación o apertura de huecos, cambio de materiales de los mismos, contraventanas, pintar o revestir fachadas, etc.) deberá tener aprobado previamente un Estudio de Fachada de todo el edificio, que defina la totalidad de las modificaciones previstas para el conjunto del edificio, debiendo ejecutarse conjuntamente las obras que afectan al volumen y estética general del edificio.

Artículo 47. Area número 4. Polígono Industrial.

1. Tipología Construcciones industriales y pabellones aislados y/o adosados.

2. Gestión En función de la Unidad de Actuación o Sector en que estén incursas.

3. Criterios generales de actuación.

_Condiciones de uso:

El uso principal es el industrial y de almacenes. En las parcelas industriales se permite la instalación de oficinas y una vivienda de guarda, siempre dentro del ámbito de la actividad industrial de cada parcela; estos usos complementarios se ubicarán sobre la fachada principal, la que da a calle.

Condiciones ordenación:

La ordenación es la señalada en el plano P-3. Las parcelas serán rectangulares con los linderos perpendiculares y paralelos a la alineación oficial en el mayor grado posible.

El frente mínimo de parcela será de 10 metros medidos en la alineación oficial.

Las alineaciones señaladas en el plano P-4 son las oficiales, las que separan el espacio público del privado, y sobre ellas debe situarse el cierre de parcela.

La alineación exterior de la edificación se retranqueará 6 metros de la alineación oficial, paralela a ellas; en el resto de fachadas el retranqueo podrá ser mayor. Este espacio vacío delantero se pavimentará y ajardinará, teniendo función de ornato y amabilización estética de la fachada principal de la industria.

Todo edificio debe retirarse al menos 3 metros de las parcelas privadas colindantes, salvo que se construyan simultáneamente con la edificación vecina, quedando entonces ambos edificios contiguos con medianil compartido.

Condiciones de volumen:

La ocupación máxima es la señalada en el plano P-3.

El aprovechamiento máximo es de 0,70 metros cuadrados/metro cuadrado. Las instalaciones exteriores y edificios menores o auxiliares computan a efectos de edificabilidad.

La ocupación máxima es el 75 por 100 de la parcela neta.

Las naves podrán tener, como máximo, 8,50 metros de altura libre entre suelo y alero. Se admiten instalaciones especiales, suficientemente justificadas. Los almacenes, etc. computan a efecto de consumir edificabilidad a partir de que tengan 2,00 metros de altura.

Condiciones estéticas:

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

Cuando en una fachada hay más de una línea de huecos, en vertical u horizontal, éstos se ordenarán según leyes compositivas que hagan corresponder los huecos superiores con los inferiores y los de derecha con izquierda, de modo que la imagen de la fachada sea clara y limpia.

Las fachadas se acabarán, como mínimo, enfoscadas y pintadas. Serán necesariamente de

obra, aunque podrán usarse en el tercio superior de la fachada chapas o materiales similares.

Los volúmenes serán paralelepíedicos, regulares, sin resaltes ni retranqueos.

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

La cubierta será a dos o cuatro aguas, aunque si la dimensión lo requiere se puede solucionar como si de una sucesión de naves se tratase.

Es obligatorio un alero como mínimo de 20 centímetros de vuelo.

Cierres de parcela:

El cierre de parcela a espacio público se situará necesariamente sobre la alineación oficial.

Los cierres entre parcelas se sitúan sobre los linderos.

Los cierres a vía pública y entre parcelas serán similares a los existentes.

Artículo 48. Area de usos artesanales.

Se refiere a edificaciones destinadas a actividades artesanales en parcela exclusiva o en parcela compartida con vivienda unifamiliar pero en edificio independiente.

Ocupación del solar. Volumen de la edificación.

1. La ocupación del solar es libre, con un máximo del 50 por 100 del mismo.

La ordenación interior del solar se definirá mediante un Estudio de Detalle, previo a la solicitud de licencia.

2. Se autoriza edificación adosada o aislada, separándose un mínimo de 3 metros del lindero.

3. Se realizarán las cesiones exigidas en los planos correspondientes.

4. La tipología de edificación es libre, respetando lo dispuesto en los artículos 40 y 41 y Anexo de protección.

Las edificaciones de cada parcela formarán un conjunto arquitectónico en formas y materiales.

5. La edificabilidad máxima es la recogida en la correspondiente ficha de cada Unidad.

No obstante, si se justificase debidamente la necesidad de una mayor edificabilidad debido a la actividad, a criterio municipal, se podrá transferir aprovechamiento urbanístico hasta un máximo de 1,5 veces el correspondiente a la parcela.

Alturas y materiales.

Se estará a lo dispuesto en la Ordenanza General.

Artículo 49. Areas dotacionales. Sistemas generales.

1. Tipología. Son elementos con unas características de edificación y ocupación específicas. Los edificios responderán a tipologías constructivas locales o/y del entorno en que se ubiquen, en cuanto a volumetría y criterios estéticos.

La ocupación, volumen, alturas, etc. es libre, de acuerdo con las necesidades de las instalaciones.

2. Gestión. En función de la Unidad de Actuación o Sector al que se hallen adscritos.

3. Criterios de actuación:

El uso principal es el dotacional de uso y dominio público correspondiente a cada una de las parcelas.

El volumen edificado es libre según las necesidades de la dotación a criterio municipal.

Los edificios respetarán las invariantes estéticas del entorno (materiales, cubiertas, formas, etc.) adaptándolas en lo posible a las necesidades del uso dotacional.

La actuación sobre edificios existentes respetará las condiciones de protección que les puedan afectar según el articulado correspondiente.

CAPITULO IV

Normas del suelo rústico (no urbanizable)

Artículo 50 Protección general.

El Suelo Rústico queda protegido en su totalidad, prohibiéndose cualquier actividad no vinculada expresamente a las características productivas, ecológicas y paisajísticas de cada área indicadas en el plano P-2 "Categorías del Suelo". En los artículos siguientes se pormenorizará la normativa de cada área.

En el proyecto presentado para la concesión de licencia para cualquiera de las actividades permitidas en cualquiera de las Categorías de Suelo, se definirán las medidas necesarias para corregir los posibles impactos sobre el territorio (paisajístico, ecológico, estructural, etc.); que vendrán señalados en un apartado de Corrección de Impacto. Este apartado se someterá a información pública durante 10 días en el tablón de anuncios municipal, ejecutándose de modo simultáneo a la instalación.

Los suelos de Protección, definidos en la legislación sectorial: Ley de defensa de las Carreteras, Ley de Aguas, declaración de Bienes de Interés Cultural, L.I.C.s de Urbasa y Aralar, legislación sobre Infraestructuras eléctricas, telefónicas, etc. no se grafían en planos ni se distinguen como categorías específicas. La normativa que les será de aplicación será la propia de la legislación

sectorial que les afecte.

Cuando una parte del suelo Rústico quede afectada por figuras de protección ambiental de carácter Supramunicipal cualquier actuación sobre dicho espacio deberá disponer de un Informe Ambiental específico y favorable del Departamento de Medio Ambiente.

Todas aquellas actuaciones que se desarrollen en el interior de los límites definidos como Lugares de Interés Comunitarios (LICŽs) o Zonas de Especial Conservación (ZECŽs) y que previsiblemente puedan suponer una alteración de las especies de flora y fauna o de los hábitats responsables de la designación como tal LIC o ZEC deberán disponer de un informe ambiental específico y favorable emitido por la autoridad competente.

1. El Ayuntamiento podrá denegar licencia para actos que por su situación alteren el paisaje o la ecología de la zona. Especialmente en huertas, regadío, área forestal, ribera del río, de regatas y caminos. Se prohíben los carteles publicitarios en medio rústico.

2. Se prohíben los vertidos directos superficiales o subterráneos que no sean previamente depurados.

Se vigilará expresamente las escombreras y basureros, que contarán con sistema de depuración de escorrentías.

Se prohíbe la ubicación de chatarras y residuos industriales a la vista.

3. El Ayuntamiento tomará cuantas medidas sean necesarias (repoblación, limpieza, vigilancia, etc.) para mejorar las condiciones ecológicas de la zona; pudiendo obligar a la repoblación, limpieza, etc. de áreas particulares o actuando subsidiariamente con cargo a los propietarios, cuando éstos, tras ser requeridos, no lo hicieran.

4. Se consolidan expresamente aquellas construcciones que no sean incompatibles con el nuevo régimen de protección de cada categoría de suelo y en todo caso las viviendas existentes.

Artículo 51. Suelo forestal.

Se incluyen en esta categoría aquellos terrenos, señalados en el plano P-2 "Categorización del Suelo" que por ser soporte de masas forestales deben ser objeto de preservación, a fin de garantizar su mantenimiento en superficie y calidad, de manera que conserven su función ecológica, protectora, turístico-recreativa y de creación de paisaje.

Actividades no constructivas:

Se prohíbe:

_La quema de vegetación.

_Las nuevas explotaciones de extracción de minerales, canteras o la extracción de áridos.

_Las roturaciones y los bancales.

_La circulación de vehículos motorizados a campo traviesa, por caminos o sendas inferiores a 2 metros de calzada, por cortafuegos o por vías de sacas de madera, salvo para usos ganaderos, agrícolas o forestales, según lo dispuesto en el Decreto Foral 36/1994.

_Los movimientos de tierra en zonas de pendiente superior al 20 por 100 y que puedan presentar un alto riesgo de erosión y de pérdida de suelo.

Se permite:

_El pastoreo tradicional extensivo, excepto en zonas de regeneración natural, repoblaciones recientes y en zonas determinadas por el Ayuntamiento.

Se autoriza:

_Las cortas para el aprovechamiento maderero.

_La apertura de nuevas pistas o caminos que estén debidamente justificadas por necesidades para el desarrollo de actividades forestales y ganaderas. La anchura de la calzada no será superior a 4 metros y el proyecto de obra deberá contar con el preceptivo Estudio de Afecciones Ambientales que establece la Ley Foral 2/1993.

Actividades constructivas:

_Se permiten las instalaciones provisionales para actividades forestales y apícolas siempre que su ejecución no suponga afecciones a la vegetación, provoque pérdida de suelos e incremento de la tasa de erosión o cause deterioro y pérdida de valores ecológicos.

_Se autoriza la reconstrucción y mantenimiento de bordas tradicionales para usos ganaderos, culturales o medioambientales.

_Quedan prohibidas todas las demás actividades.

Se distinguen las siguientes categorías de Suelo Forestal:

1. Suelo Forestal especialmente protegido.

Se incluye en esta categoría aquellas zonas que por definición del "Proyecto de Ordenación Forestal" se establecen como áreas de evolución natural con objetivos de conservación por los valores ecológicos que albergan y objetivos protectores.

Se incluyen en esta categoría las zonas señalizadas en el plano P-2.

_Una franja al sur del municipio, limítrofe con el Parque Natural de Urbasa y Andía.

En estos espacios se prohíbe el pastoreo tradicional extensivo.

Se prohíbe cualquier actividad ya sea de explotación forestal, como recogida de leñas u otros productos forestales.

Se prohíbe el resto de actividades constructivas y no constructivas.

2. Suelo Forestal en recuperación.

Se incluye en esta categoría aquellas áreas degradadas por la acción humana mediante el abandono de escombros, materiales inertes y voluminosos. Esta actuación ha supuesto la pérdida de las características edafológicas del suelo y la capacidad para albergar masas de vegetación, la modificación de los perfiles naturales del terreno y de las líneas naturales de drenaje.

Se ha definido como suelo forestal en recuperación la escombrera ubicada al sur del núcleo urbano, en la margen derecha de la regata Atxumendi.

Se adoptarán las medidas oportunas para clausurar el vertedero y evitar el vertido incontrolado de nuevos residuos.

3. Suelo Forestal de uso recreativo.

Se incluyen en esta categoría las zonas señalizadas en el plano P-2; comprende el entorno de la ermita de Alzaga, en el paraje Alzagalde, al norte del núcleo urbano.

El tratamiento en esta zona debe estar perfectamente integrado en el paisaje del entorno. Respetando la vegetación existente.

Se aplicará esta categoría aquellos caminos o rutas que por su potencial educativo y turístico puedan ser señalizados en un futuro.

Se establece una franja de 25 metros en ambos lados de los caminos con un objetivo de protección paisajística. En dicha franja no se permitirán aprovechamientos madereros y cualquier actuación sobre la masa forestal estará justificada sobre la base de la mejora ambiental y la seguridad de los usuarios de las rutas.

Artículo 52. Suelo de mediana productividad agrícola o ganadera.

Esta categoría está constituida por aquellos suelos de calidad agrícola media, así como por aquellos terrenos ocupados por praderas y pastos aprovechados por la ganadería.

Lo constituyen los suelos señalados en el plano P-2.

Régimen de protección.

Actividades no constructivas:

Se prohíben:

_La quema de vegetación natural, especialmente la quema de los setos arbustivos que constituyen los linderos naturales entre parcelas.

_Los movimientos de tierra y roturaciones en suelos con pendientes superiores al 20 por 100.

_Las explotaciones mineras, la extracción de gravas y arenas.

Serán autorizables la apertura de caminos con menos de 4 metros de calzada y la quema de rastrojo, hierba y restos de tala de vegetación.

El resto de actividades quedan permitidas.

Actividades constructivas:

Se permiten:

_Las construcciones e instalaciones de apoyo a la horticultura, los viveros e invernaderos, las construcciones destinadas a la ganadería extensiva, los corrales domésticos y las instalaciones apícolas.

Podrán autorizarse:

_Las construcciones e instalaciones aisladas destinadas a la ganadería intensiva

_Las granjas, los almacenes agrícolas.

_Las construcciones e instalaciones públicas destinadas a equipamientos, dotaciones o servicios que deban emplazarse en suelo no urbanizable.

_Las actividades industriales que deban desarrollarse en suelo no urbanizable. El depósito de chatarras existente en Itxasondo se podrá mantener, adoptando las medidas de protección paisajística y medioambiental adecuadas, con el fin de reducir el impacto actual de las instalaciones. Se podrá construir, como máximo, 100 metros cuadrados de almacén, de obra con cubierta de teja.

_Las infraestructuras.

Podrán autorizarse de acuerdo con las condiciones constructivas del suelo no urbanizable (artículo 60).

Quedan prohibidas las demás.

Artículo 53. Suelo de mediana productividad agrícola y ganadera con especial protección.

Comprende el territorio definido como tal en el plano P-2 "Categorías del Suelo. Usos del territorio".

Actividades no constructivas:

Se permiten cultivos, pastoreo, cercados, plantaciones y movimientos de tierras de mejora de las fincas.

No se autorizan actividades no vinculadas al valor de uso principal definido en este artículo; ni explotaciones extractivas de superficie.

Actividades constructivas:

Se permite construcciones directamente vinculadas a la producción, tales como invernaderos, infraestructuras de riego, construcciones vinculadas a actividades de ganadería extensiva debidamente legalizadas (expedientes de actividad, etc), caminos que faciliten la accesibilidad a las fincas, etc. Las construcciones antedichas cumplirán con la normativa del artículo 60.

Se permiten cierres de fincas según el artículo 60.

Se autorizan instalaciones generales al servicio de la comunidad: Abastecimiento de agua, gas, etc. con las debidas precauciones paisajísticas.

Se prohíben las granjas, establos, bordas y demás construcciones cerradas o tejavanas de gran superficie que no sean para ganadería extensiva.

Artículo 54. Suelo de mediana productividad agrícola ganadera de entorno de población.

Es el delimitado como tal en el plano P-2 "Categorías del Suelo. Usos del Territorio".

Actividades no constructivas:

Se permiten todo tipo de cultivos y pastoreos, cercados de tipo rústico, plantaciones y reforestaciones, movimientos de tierras de mejoras de fincas, etc.; no se permiten actividades extractivas de superficie que generen derechos adquiridos o hipoteca el posible crecimiento del pueblo.

Actividades constructivas:

No se autorizan construcciones fijas de ningún tipo, solo provisionales y desmontables (invernaderos, casetas de obra, de feria, etc.).

Se autoriza el paso de infraestructuras comunitarias pero no se permiten las edificaciones fijas (depósitos, E.T.D.s, instalaciones de peaje, gasolineras, etc ...) vinculadas a dichas infraestructuras.

Edificaciones:

a) No se permiten nuevos edificios, ampliaciones ni anexos.

b) En los edificios existentes podrán realizarse obras de consolidación y reforma, siempre que no se modifique el volumen y alineaciones actuales y que no supongan el vaciado total del edificio.

La normativa estética y constructiva es la general del suelo urbano y la particular del Suelo No Urbanizable en lo que sea más restrictiva que aquella.

En todo caso, la reforma de un edificio supone que se debe adecuar a la norma estética correspondiente, incluso en aquellas zonas y elementos que no se pensaba reformar, la totalidad del edificio o edificios existentes en la finca.

Usos:

Los usos actuales podrán modificarse por otros siempre que sean compatibles con el residencial, según el artículo 7 del Plan Municipal, excepto en la instalación de nuevos usos residenciales, que queda prohibido. Se podrá mantener el depósito de contenedores de construcción existente en el camino del Cementerio.

Se permite la realización de instalaciones e infraestructuras de apoyo a la agricultura, como invernaderos desmontables, pozos, instalaciones de riego, e, incluso, una pequeña caseta por parcela existente actualmente de apoyo para guarda de herramientas, precisamente con estas características: Menos de 4 metros cuadrados de superficie, altura máxima 1,80 metros de obra, revocada y pintada, con cubierta de teja roja a 2 ó 4 aguas, 1 puerta metálica menor de 80 centímetros de anchura, sin ventanas (solo rejilla 30 x 30 en la puerta).

Paisaje

Todas las peticiones de licencia acompañarán un pequeño estudio de medidas para preservar el paisaje, como arbolado, etc. En todo caso, el Ayuntamiento podrá imponer medidas correctoras que razonadamente sean convenientes.

Urbanización y cierre:

Según las características del uso, el Ayuntamiento definirá para cada caso el grado de urbanización necesario, tanto en la propia parcela como en los accesos generales, así como las infraestructuras, vertidos, etc.

Se tendrá especial cuidado cuando el uso suponga un tráfico apreciable, debiendo prever aparcamientos y acceso rodado en condiciones (asfaltados, etc.) sin interferir gravemente en el pueblo.

Si el uso requiere abastecimiento de agua y saneamiento será obligatoria la conexión a la red general municipal por gravedad o bombeo, siendo por cuenta del promotor la construcción y el mantenimiento.

Los cierres son los propios del suelo no urbanizable.

Recalificaciones futuras de suelo:

a) En las parcelas colindantes a la dotación escolar no se podrán realizar recalificaciones puntuales, sino que deben estudiarse todo el entorno, reservando los terrenos necesarios para

una posible ampliación dotacional, escolar, deportiva, etc.

b) Las 3 bolsas de suelo de entorno de población entre la calle Estafeta y la Autovía no se podrán recalificar por parcelas individualmente, sino que tendrá tratamiento conjunto cada zona.

Artículo 55. Suelo de infraestructuras existentes.

Se incluyen dentro de esta categoría los espacios ocupados o afectados, de acuerdo con la legislación vigente en cada materia, por las conducciones y construcciones destinadas a las comunicaciones, a la ejecución de la política hidráulica, al abastecimiento de agua y saneamiento, a la lucha contra la contaminación, a la protección de la naturaleza y a la ejecución de la política energética.

Lo constituyen las actuales infraestructuras de carreteras, ferrocarril, caminos, líneas eléctricas, conducciones de agua, telefonía móvil, gas y cuantas otras existan o se instalen.

Régimen de protección:

El régimen de protección es el que se establece en el artículo 35 de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, sin perjuicio de la legislación estatal o foral de carácter sectorial vigente.

Previo a la concesión de licencia se recabará informe del organismo o concesionario correspondiente responsable de la infraestructura (Gobierno de Navarra, RENFE, Iberdrola, etc.)

Artículo 56. Suelo de infraestructuras previstas.

Abarca el territorio marcado como tal en el plano P-2 "Categorías del Suelo. Usos del Territorio".

El régimen de protección es el que se establece en el artículo 36 de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Artículo 57. Suelo de aguas protegidas.

1. Cauces, riberas y fuentes.

Lo constituyen el río Arakil y las regatas tributarias del río Arakil y todas aquellas fuentes naturales dispersas por el término municipal. Las regatas de la margen derecha del Arakil; regata que limita con el término municipal de Urdiain, Gaztainatxikietako erreka, Sarateko erreka y Atxumendiko erreka. Por la margen izquierda; Regata Mandubieta (que se une al río Arakil en el municipio de Etxarri Aranzat) y Errekaundi y una pequeña regata que discurre por el límite municipal con el termino de Bakaiku. Se incluye un canal de derivación de agua que tiene su inicio en el paraje de Areatzeta y se une al río Arakil en el paraje Erretenalde, ya en el municipio de Bakaiku.

Se señalan en el plano P-2.

Se establece una zona de protección de 10 metros a ambos lados de todos los cauces naturales

medida a partir del límite de cauce natural (según lo establece la Ley de Aguas) en ambas orillas en el caso de los ríos y regatas.

A partir de surgencias de fuentes (Fuente de San Benito, ...).

Régimen de protección.

1. Actividades y usos no constructivos en la zona de protección.

Actuaciones que impliquen movimientos de tierra:

Se prohíben acciones sobre el suelo que impliquen movimientos de tierras, tales como:

_Explotación minera, extracción de gravas, tierras y arenas y canteras.

_Dragados, defensa de río y rectificación de cauces.

_Apertura de pistas, caminos y abancalamientos.

Actuaciones que no impliquen movimiento de tierras:

_Se prohíben los cultivos agrícolas y forestales, el aprovechamiento agropecuario, pastoreo y roturación en la zona de desecación y dominio público hidráulico.

_El pastoreo salvo en las zonas de acceso tradicional al río para abreviar.

Actuaciones sobre las masas arbóreas:

_Se prohíben las cortas a hecho y el aprovechamiento maderero, salvo los previstos en proyectos de restauración y mejora del ecosistema fluvial.

_Se prohíbe la introducción de especies alóctonas.

_Se prohíbe la quema de vegetación y la eliminación de la vegetación mediante productos de síntesis química o cualquier otro tipo de eliminación de la vegetación.

Serán autorizables:

_Labores de limpieza de cauce y orillas, desbroce, tala y recepe de la vegetación de ribera con el objetivo de eliminar obstáculos, siempre y cuando no implique una alteración del hábitat.

_Actuaciones de restauración con el fin de recuperar la vegetación de ribera y establecer las condiciones más adecuadas para mejorar la dinámica hidráulica.

_Actuaciones de mejora de la masa forestal de ribera previstas en proyectos de restauración, cuando sean compatibles con el mantenimiento y la promoción de la diversidad biológica.

Actividades y usos constructivos en la zona de protección:

Quedan prohibidas las demás actividades constructivas.

La colocación de barreras de cualquier tipo que impida el acceso o tránsito y suponga un obstáculo en la banda de protección o en el cauce.

Serán autorizables:

_Las instalaciones públicas vinculadas a actividades deportivas y de ocio relacionadas con el medio fluvial para uso recreativo o de interés público.

2. Suelo de protección de entorno fluvial.

Comprende las áreas señalizadas en el plano P-2. Son zonas asociadas al río Arakil que presentan la vegetación propia de ambientes fluviales (sotos) o tienen un gran potencial para albergarlos. Estas zonas, quedan excluidas de la implantación de actividades agrícolas o ganaderas.

Son de aplicación todas las limitaciones de la categoría anterior.

Comprende ambas márgenes del río Arakil en el término de Areatzetalkazar, margen derecha del río Arakil en el paraje Iturmendi y en el límite con el municipio de Bakaiku en el paraje Kurutzamendiazpi y Pistaberria.

Artículo 58. Entorno de bienes de interés general.

Son aquellos terrenos que por ser colindantes a Bienes inmuebles de interés cultural, histórico, natural, paisajístico, etc. deben preservarse en orden a no comprometer la imagen y perspectiva de los mismos.

Se señalan en el plano P-2.

Régimen de protección.

Se establece con objeto de proteger los restos arqueológicos existentes y el entorno inmediato de los yacimientos, evitando su deterioro o desaparición. Dentro del yacimiento y su entorno de protección (alrededor de 50 metros medidos desde el límite exterior de la zona señalada) las actividades a desarrollar estarán de acuerdo con la siguiente asignación de usos:

Actividades no constructivas:

Se permite:

_El pastoreo, el cultivo y el tratamiento del arbolado si no representa un peligro para la conservación del bien protegido.

Se autorizan:

_Trabajos de investigación que supongan remoción del suelo.

_ Los relacionados con la explotación tradicional del terreno en cuestión, excepto aquellos que conlleven labores agropecuarias profundas o desfonde.

Se prohíbe:

_ La apertura de nuevos caminos y viales.

_ La ubicación de vertederos y escombreras.

_ Explanaciones y abancalamientos.

_ La extracción de tierras, gravas y arenas y las canteras.

_ Las repoblaciones forestales.

_ El paso de canalizaciones y conducciones.

_ La quema de vegetación.

_ Acciones que impliquen movimientos de tierra y roturaciones del suelo.

En general, cualquier actuación que suponga una remoción del subsuelo que pueda afectar a los restos arqueológicos enterrados.

La aprobación de estas actividades está sometida a las disposiciones vigentes sobre concesión de autorización para excavaciones arqueológicas, incluyendo la inspección y seguimiento por parte de la Sección de museos, Bienes Muebles y Arqueología de la Dirección General de Cultura-Institución Príncipe de Viana.

Actividades constructivas:

Se permiten:

_ Instalaciones necesarias para la conservación y puesta en valor del elemento.

_ Espacios de ocio y educativos ligados al elemento.

Se prohíbe toda actividad constructiva en un radio de 50 metros.

1. Cultural.

Este artículo se aplicará sobre los bienes señalados en el mapa de Categorización de los suelos de estas normas bajo esta categoría, así como cualquier otro patrimonio arqueológico, histórico o cultural que se descubra en el futuro.

Poblado medieval Atzaga del que se conserva la ermita de Sta. Maria.

Ermitas; ermita de Santa Marina, ermita de San Pedro y ermita de la Virgen del Pilar, Santiago.

Vestigios de calzada al norte del municipio.

2. Natural.

El régimen de protección es de aplicación al dolmen Argonitz (ubicado en la muga de los términos de Iturmendi, Bakaiku y Ataun) y a los que en un futuro pudieran aparecer.

Se establece un régimen de protección para los siguientes árboles singulares:

Haya de porte llorón - 2:

Singularidad: porte.

Perímetro normal: 93 centímetros.

Altura: 12 metros.

Lugar: Mekolatz, se encuentra junto a la pista principal.

Todos los robles cuyo perímetro normal supere los 300 centímetros.

Queda totalmente prohibido la corta de dichos árboles. Esto se hace extensible para aquellos ejemplares que puedan aparecer en el futuro y que por su singularidad se han de conservar.

Artículo 59. Condiciones generales de los usos no constructivos en Suelo No Urbanizable.

Las actividades no constructivas deberán seguir el siguiente condicionado:

a) Podrán ser Permitidos, Autorizados o Prohibidos.

b) Se regularán según los artículos 29, 42, 43 y 44 de la Ley Foral 10/1994, de 4 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo con las limitaciones establecidas en los artículos anteriores.

c) Será necesaria la licencia previa del Ayuntamiento, con presentación del oportuno proyecto técnico, dirección de obra y Estudio de Afecciones Ambientales, en los casos que así lo exija la legislación vigente. Sin perjuicio de los informes previos favorables que sean necesarios y emitan los correspondientes Departamentos del Gobierno de Navarra.

d) Los taludes de desmontes, terraplenes y cualquier superficie desnuda de vegetación que puedan resultar de los movimientos de tierra, serán tratados adecuadamente de forma que queden integrados en el paisaje mediante tratamientos vegetales, requisito al que quedará condicionada la licencia, garantizándose suficientemente sus ejecución.

e) Como criterio general quedan prohibidas las actividades que impliquen:

_Incremento de la erosión y pérdida de la calidad de los suelos.

_Destrucción arbitraria de masas de vegetación.

_Destrucción o contaminación de cursos de agua y su entorno.

_Vertidos sólidos y líquidos que puedan degradar o contaminar suelos o acuíferos.

_Vertido, abandono de objetos, residuos u otros desperdicios fuera de los lugares autorizados, así como la quema no autorizada de los mismo.

Artículo 60. Condiciones generales de los usos constructivos en Suelo No Urbanizable.

El tratamiento urbanístico de los edificios de obra encajará en las características constructivas y arquitectónicas propias de la zona, cumpliendo el siguiente condicionado.

Cuando se pretenda ampliar o reformar una construcción, se deberá adecuar a estas normas la totalidad del edificio o edificios existentes en la finca.

1. Cierres.

Las condiciones generales que deben cumplir los cierres de fincas en suelo no urbanizable, independientemente del tipo que sean:

_Deben respetar las distancias establecidas en las zonas de protección de los cauces fluviales.

_Se separarán como mínimo 3 metros de la arista exterior de las carreteras y 0,5 metros del lindero de la finca con caminos.

_No entorpecerán el flujo y paso de fauna silvestre en ambos sentidos.

_En las zonas de servidumbre de los caminos públicos no se autoriza la construcción o reconstrucción de cierres de parcela ni muros de contención.

_No podrán ser electrificados si suponen un riesgo grave de electrocución.

No constructivo

_Seto o cierres compuestos por puntales de madera o metálicos y malla o alambrada metálica.

Listado de especies a emplear en los cierres de fincas tipo seto:

.Arbustos:

Cornus sanguinea, Zuhandorra-Cornejo.

Crataegus monogyna, Iparraldeko elorri zuria- Espino albar.

Crataegus laevigata, Hegoaldeko elorri zuria- Majuelo navarro.

Ligustrum vulgare, Arbustu arrunta-Aligustre.

Prunus spinosa, Elorri beltza o Patxaran-Endrino.

Corylus avellana, Urria, Avellano.

Viburnum opalus.

Viburnus lantana, Andura o marmaratilla- Morrionera.

Salix caprea, sauce cabruno.

Frangula alnus, arraclan.

Euonymus eurapaeus, bonetero.

Salix strocinera, sauce.

.Arboles:

Quercus robur, Aritza, roble.

Fraxinus excelsior, Lizarra, Fresno.

Hacer pseudoplatanus, Arce.

Castanea sativa, Castaño.

Juglans regia, Intxaurrondo, nogal.

_Cierres de alambre y malla.

Unicamente se permiten cierres de fincas a base de setos vivos y/o de alambre o malla de 1,10 metros de altura sobre puntales; se retirarán, como mínimo, 5 metros de las orillas del río y regatas y 0,5 metros de los linderos de los caminos, respetándose el paso de vías pecuarias y servidumbre, estableciéndose en caso necesario puertas o escaleras practicables.

Se permiten cierres de fincas de alambre de espino de 1,10 metros sobre puntales. El tipo de cerramiento será a base de 5 hilos de alambre galvanizado, el primero a 20 centímetros del suelo y los restantes a 20 centímetros, entre sí, excepto el último que irá a 30 centímetros del cuarto alambre.

No se permitirán cierres de alambre de espino en zonas contiguas a la carretera.

La colocación de un vallado nuevo de alambre implica la retirada del vallado a sustituir en caso de que existiera.

Aquellos cierres a base de malla, cuya finalidad sea la de impedir la salida del ganado de una

parcela, podrán presentar distintas alturas en función del ganado, pero no superará 1,10 metros. Una mayor altura se justificará según el ganado. Serán mallas con una graduación del tamaño de la cuadrícula en función de la altura, presentando una luz de mayor tamaño de abajo hacia arriba, que, como mínimo, serán de 20 x 30 centímetros hasta los 50 centímetros de altura.

No se colocarán cercados anclados al suelo en toda su extensión, ni enterrados en el suelo. Tampoco se instalarán alambres de espino a ras de suelo, zonas en ángulo en la zona superior u otros impedimentos para dificultar el acceso tanto por la zona inferior como superior del cercado.

El área mínima de la luz de la malla será de 300 centímetros cuadrados con un lado de dimensión mínima de 10 centímetros.

En la hilera situada a 60 centímetros del borde inferior de la malla, los retículos de la malla tendrán una luz mínima de 600 centímetros cuadrados, con una dimensión mínima de sus lados de 20 centímetros.

Las mallas tipo "Ursus" que se instalan actualmente en muchas explotaciones ganaderas y repoblaciones forestales y los típicos cercados de alambre de espino con 3-5 hilos cumplen estos criterios, así como las mallas progresivas típicas de autopista instaladas al revés, con los retículos de malla menores colocados en la parte superior.

En las parcelas vinculadas a una vivienda podrá cercarse una superficie menor de 2.000 metros cuadrados con cierre menor de 2 metros de altura; zócalo de piedra u hormigón de 80 centímetros de altura y resto de verja de hierro.

Constructivo

Se prohíben los cierres de obra opaca.

2. Tendidos eléctricos y telefónicos.

_Las instalaciones telefónicas y eléctricas de baja tensión y las de alta tensión para suministro particular, serán subterráneas.

_Los postes de alta tensión se ubicarán a una distancia mínima de 18 metros de la calzada de las carreteras y a 3 metros del lindero de los caminos.

_El cable que cruza la carretera o camino estará a una altura mínima de 6,50 sobre la rasante de calzada.

_Los apoyos habrán de construirse sobre una base de hormigón en masa.

3. Caminos.

Todas las construcciones que se realicen se deberán separar, como mínimo, 10 metros del borde exterior de la cuneta de los caminos.

Los titulares de actividades en suelo no urbanizable estarán obligados a pavimentar los caminos con 9 centímetros de aglomerado asfáltico sobre 30 centímetros de todouno compactado al 98 por 100 del Proctor modificado, siempre que por los mismos circulen más de 5 vehículos diarios de peso superior a las 10 toneladas. Cuando el tráfico interior sea producido por más de una actividad la obligación de pavimentación recaerá sobre el conjunto de los titulares de las mismas.

El Ayuntamiento podrá establecer cuotas de urbanización y mantenimiento de los caminos a las diferentes actividades que se sirvan de dichos caminos, en función del tráfico generado y de la dimensión de la actividad.

4. Características de las construcciones ganaderas extensivas, granjas y almacenes.

Todas las construcciones situadas en zona inundable se elevarán, como mínimo, 0,5 metros sobre el terreno actual.

Las casetas de guarda de herramientas serán de piedra o fábrica raseada y pintada, sobre zócalo de hormigón, con cubierta de 2 a 4 aguas. Expresamente se prohíben las chimeneas, aseos, cocinas y fregaderos.

Se retirarán 3 metros de los linderos y 5 metros de las regatas.

La finca tendrá, como mínimo, una superficie de 2.500 metros cuadrados destinados a regadío.

Sus dimensiones máximas serán de 3 x 3 metros.

Para el resto de edificaciones las alineaciones delanteras de las edificaciones se retirarán, como mínimo, 10 metros del lindero de la finca con el camino, un mínimo de 10 metros de los linderos de la finca y los cierres de patio un mínimo de 6 metros de dichos linderos. Asimismo, se guardará la distancia reglamentaria a carretera y 10 metros a orilla de río o regata.

Las construcciones quedarán rodeadas de una plantación de arbolado frondoso en todo el perímetro.

La finca tendrá, como mínimo, 0,8 hectáreas de superficie, que si es para ganadería extensiva estará destinada a pastos. Podrá construirse en una finca con una superficie entre 0,5 y 0,8 hectáreas si se justifica la propiedad de otras fincas que completen la explotación hasta 0,8 hectáreas, quedando ambas fincas vinculadas a la construcción registralmente sin posibilidad de segregación ni actividad con distinta titulación.

En los casos en que la finca sea menor de las dimensiones anteriores y superior a 3.000 metros cuadrados y no sea resultado de una segregación de otra finca superior, se podrá construir una edificación con una dimensión inferior a 500 metros cuadrados.

a) Las bordas pequeñas solo serán destinadas a corral doméstico, guarda de herramientas o/y almacén agrícola, tendrán 9 metros cuadrados y serán de piedra o fábrica raseada y pintada, sobre zócalo de hormigón o piedra, con cubierta de 2 a 4 aguas de teja roja, alero de 30

centímetros de hormigón o madera, sin ventanas, ventilaciones de 20/40, sus características serán las del esquema siguiente:

b) Las bordas grandes tendrán más de 200 metros cuadrados de superficie, serán de volumen regular, sin resaltes ni retranqueos y planta rectangular. Únicamente se podrán destinar a almacenes agrícolas.

Serán de piedra o fábrica raseada y pintadas de blanco; zócalo de piedra u hormigón, con cubierta a dos aguas en teja o fibrocemento, en tonos rojizos, alero de 30 centímetros de hormigón o madera, pendiente de cubierta menor del 30 por 100. Altura de alero menor de 5 metros.

c) Los edificios destinados a almacenamiento de forrajes podrán alcanzar una altura máxima de 6 metros en el alero.

Las características estéticas serán las señaladas para los edificios ganaderos en general.

Necesariamente, y como mínimo, uno de sus lados largos será abierto.

Únicamente se podrá edificar como complemento de una edificación ganadera en funcionamiento con expediente de actividad aprobado y se destinarán precisamente al almacenaje de forraje no pudiendo cambiar de uso.

La superficie será acorde con las condiciones de ocupación del punto siguiente y en ningún caso tendrán más de 1.200 metros cuadrados en planta.

d) La explotación destinada a ganadería extensiva o granja podrá constar de varios edificios y patio.

Los edificios serán rectangulares, paralelos o perpendiculares al camino principal de acceso. El alero estará a una altura máxima de 5,0 m respecto de la solera; la cubierta será a dos aguas, como mínimo; en teja, chapa o fibrocemento en tonos rojos; las fachadas serán enfoscadas y pintadas de blanco (no encaladas) o bien en bloque tostado, blanco o en piedra vista. El suelo de la nave podrá estar levantado 0,3 metros sobre el terreno actual en previsión de humedades, etc. pudiendo quedar un zócalo de hormigón visto.

El patio estará rodeado de una banda perimetral de arbolado frondoso, plantando 1 árbol cada 6 metros como mínimo (si no hubiera patio se rodeará el edificio con el mismo criterio); el vallado del patio tendrá un máximo de 2 metros de altura, podrá ser de malla o bien opaco hasta 1 metro de altura, con un acabado similar a las fachadas del edificio y el resto transparente con malla. Se autoriza instalar en el patio silos para pienso.

Los edificios tendrán una superficie mínima de 200 metros cuadrados, máxima de 2.500 metros cuadrados, sin que el total ocupado entre edificio y patio supere los 5.000 metros cuadrados.

Las instalaciones contarán con sistema propio de decantación y depuración y no podrán verter a cauce público, sino a los campos asignados a la explotación, según la reglamentación MINP y

sanitaria correspondiente.

_Se prohíbe la construcción de depósitos de agua particulares elevados sobre el terreno más de 1 metro. El perímetro deberá estar taluzado para su integración en el paisaje y deberá vallarse para evitar riesgos.

_Todos los edificios se integrarán en el paisaje mediante la plantación de árboles o setos de especies autóctonas en el perímetro.

_En instalaciones pecuarias se prohíbe el enganche a la red de saneamiento general.

Podrán autorizarse las instalaciones ganaderas que superen las superficies de ocupación o/y construcción señaladas en este artículo, mediante la tramitación de un proyecto de Ordenación y Urbanización de la parcela, que se tramitará como un Estudio de Detalle, con el siguiente contenido mínimo:

- a) Memoria justificativa de la singularidad de la explotación.
- b) Planos de ordenación, pavimentación e infraestructuras.
- c) Planos de protección paisajística y medioambiental.

5. Caseríos existentes.

Los caseríos existentes, independientemente de su uso actual, podrán rehabilitarse para vivienda sin incremento del número de viviendas ni volumen. Deberán mantener las características de la arquitectura tradicional. Se permite un anexo menor de 50 metros cuadrados.

6. Instalaciones de producción de energía eléctrica.

En el suelo de Mediana Productividad Agrícola Ganadera se autorizan las instalaciones de producción de energía eléctrica, basadas en fuentes naturales alternativas solares o de viento.

Las placas solares podrán instalarse sobre el suelo. También sobre las cubiertas de edificios ganaderos o agrícolas siguiendo la pendiente de la misma. Las canalizaciones de conexión interna de la instalación y de ésta con la red de distribución eléctrica general serán subterráneas. Las construcciones auxiliares serán de obra, con cubierta a 2 o más aguas en teja, chapa o fibrocemento rojo.

En todo caso, se dejará una distancia mínima de 6 metros desde cualquier instalación hasta los linderos de la finca y 10 metros al lindero con el camino. Se rodearán de arbolado perimetral con el fin de minimizar el posible impacto paisajístico.

Artículo 61. Suelo de sistema general rotacional.

Son los terrenos destinados a dotaciones públicas en Suelo No Urbanizable: Cementerio Municipal, Depuradora de fecales actual, Conducción general de saneamiento ...

El sistema de actuación será por Expropiación.

CAPITULO VII

Infraestructuras

Artículo 62. Trazado de infraestructuras.

1. Las redes de servicios urbanísticos se realizarán siguiendo el trazado definido en los planos de infraestructuras del presente plan Municipal, a no ser que sea aprobado por el Ayuntamiento un Proyecto de Urbanización, en cuyo caso, el nuevo proyecto sustituirá a los esquemas de este Plan sin necesidad de tramitar modificación del mismo.

Las dotaciones mínimas de abastecimiento de agua potable son:

_Uso residencial: 300 l/hab./día.

_Industrial: 1,5 l/reg./Ha.

_Riego: 20 m³/Ha./día.

2. Todas las redes particulares, tanto de agua como de saneamiento y electricidad, deberán conectarse obligatoriamente a las redes generales, antes de conceder licencia de primera utilización. El Ayuntamiento será quien autorice las excepciones particulares a esta obligación.

3. Todas las instalaciones para conducciones de suministro serán subterráneas, conforme a lo previsto y con las excepciones recogidas en el artículo correspondiente.

Todas las licencias de este artículo se concederán a precario, con excepción de los servicios de electricidad y teléfonos.

La distancia entre la parte superior de la canalización y la rasante de pavimento será, al menos, la siguiente:

ACERA (m) CALZADA (m)

Alumbrado público 0,40 0,60

Teléfonos/Telecomunicaciones 0,51 0,51

Distribución eléctrica 0,60 0,80

Agua 1,00 1,00

Las bocas de carga en vía pública para instalaciones petrolíferas quedan prohibidas.

Excepto para las redes de saneamiento, se exigirá siempre que sea posible, la utilización de una alineación común en la que irán todas las redes de forma ordenada y con criterio constante.

4. Las características técnicas particulares de cada instalación de infraestructuras se determinan en las Ordenanzas Generales que forman parte de este Plan Municipal.

5. Las infraestructuras de distribución de servicios en Suelo No Urbanizable, serán subterráneas.

Las redes eléctricas irán bajo tubo y protegidas con hormigón.

Cuando las instalaciones discurran por vía pública, se autorizará por la propiedad el uso compartido con otros usuarios. El mantenimiento de la red será municipal para las instalaciones de agua, saneamiento y alumbrado público, y de las compañías suministradoras para electricidad y teléfonos.

Los contadores de agua se colocarán en zona pública en el límite con la parcela privada.

Los derechos de paso en vía pública serán siempre en precario, no generarán servidumbres, y los posibles desvíos de línea necesarios en el futuro, serán a cuenta del concesionario de la conducción.

CAPITULO VII

Homologación

Artículo 63. Homologación del Plan.

De acuerdo con lo previsto en la L.T. 3.^a de la Ley Foral 35/2002 se homologa este Plan Municipal a la nueva normativa urbanística.

En consecuencia, se considerarán determinaciones estructurantes de este Plan Municipal las señaladas en el plano P-14 de "Esquema General" y las determinaciones señaladas en el artículo 49 de la Ley Foral 35/2002, siendo el resto pormenorizadas.

La densidad máxima recogida en el artículo 9 se considera una determinación pormenorizada que podrá modificarse a través de Plan Parcial, de acuerdo con lo previsto en el artículo 49 de la Ley Foral 35/2002.

Iturmendi, 3 de febrero de 2005

El Alcalde, Nicolás Arbizu Gabirondo.

Código del anuncio: L0503079