



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE EULATE

ORDENANZAS

TEXTO REFUNDIDO. Abril 2015

Equipo técnico:

Myriam Lander Andueza, arquitecta

Ignacio Azcárate Seminario, arquitecto

Equipo Jurídico:

Héctor Nagore Soravilla, abogado

Luis Irisarri Nagore, abogado



INDICE GENERAL

TÍTULO I	ORDENANZAS SOBRE PROCEDIMIENTO URBANÍSTICO	5
CAPÍTULO I	INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO.....	5
CAPÍTULO II	DISPOSICIONES GENERALES.....	7
CAPÍTULO III	DISPOSICIONES ESPECÍFICAS SOBRE LICENCIAS DE OBRAS.....	10
CAPÍTULO IV	OTRAS LICENCIAS.	16
CAPÍTULO V	COMPROBACIÓN Y SANCIONES.....	23
TÍTULO II	ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.....	25
CAPÍTULO I	DISPOSICIONES GENERALES	25
CAPÍTULO II	DEFINICIONES GENERALES	26
CAPÍTULO III	DEFINICIÓN DE TIPO DE OBRAS	28
CAPÍTULO IV	CONDICIONES ESPECÍFICAS EN FUNCIÓN DEL USO	31
CAPÍTULO V	CONDICIONES DE VOLUMEN	37
CAPÍTULO VI	CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN.....	45
CAPÍTULO VII	CONDICIONES CONSTRUCTIVAS, FORMALES Y MATERIALES DE NAVES, ALMACENES, TALLERES EN SUELO URBANO	53
CAPÍTULO VIII	CONDICIONES DE DISEÑO Y TRATAMIENTO DE OTROS ELEMENTOS DE PARCELA	53
TÍTULO III	ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN	55
CAPÍTULO I	OBRAS EN LA VÍA PÚBLICA	55
CAPÍTULO II	OBRAS URBANIZACIÓN	60

ANEXO: ESTUDIO DE USOS Y COSTUMBRES ARQUITECTÓNICAS DE EULATE



INDICE ESPECÍFICO

TÍTULO I ORDENANZAS SOBRE PROCEDIMIENTO URBANÍSTICO 5

CAPÍTULO I INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO..... 5

Artículo 1	Objeto.....	5
Artículo 2	Adquisición del derecho a urbanizar.....	5
Artículo 3	Plazos para el ejercicio del derecho a urbanizar.....	5
Artículo 4	Adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.....	5
Artículo 5	Plazos para la solicitud de la licencia de edificación.....	5
Artículo 6	Adquisición del derecho a edificar.....	6
Artículo 7	Edificación y urbanización simultáneas.....	6
Artículo 8	Plazos para el ejercicio del derecho a edificar.....	6
Artículo 9	Adquisición del derecho a la edificación.....	6
Artículo 10	Terrenos no edificados y edificados parcialmente.....	6

CAPÍTULO II DISPOSICIONES GENERALES..... 7

Artículo 11	Actos sujetos a licencia.....	7
Artículo 12	Alcance y contenido de la licencia.....	8
Artículo 13	Solicitud de licencia.....	8
Artículo 14	Otorgamiento de licencias.....	9
Artículo 15	Autorizaciones por otros Organismos.....	9
Artículo 16	Iniciación y caducidad.....	10

CAPÍTULO III DISPOSICIONES ESPECÍFICAS SOBRE LICENCIAS DE OBRAS..... 10

Artículo 17	Clasificación.....	10
Artículo 18	Señalamiento de alineaciones y rasantes.....	12
Artículo 19	Documentación de la licencia de obras.....	12
Artículo 20	Modificaciones.....	13
Artículo 21	Licencias en edificios catalogados.....	13
Artículo 22	Condiciones previas o simultáneas a la licencia de obras: Cesión, equidistribución y urbanización.....	14
Artículo 23	Otras obligaciones del propietario o promotor.....	15
Artículo 24	Terminación de las obras.....	15
Artículo 25	Licencias de primera utilización.....	16

CAPÍTULO IV OTRAS LICENCIAS..... 16

Artículo 26	Documentación de la licencia de obras de urbanización. (Excluidos proyectos de urbanización).....	16
Artículo 27	Parcelación.....	17
Artículo 28	Movimiento de tierras.....	18
Artículo 29	Actividades sometidas a evaluación o informe por la Admón. de la C. F. de Navarra.....	18
Artículo 30	Actividades Clasificadas sin previo informe ambiental del departamento competente de Gob. de Navarra.....	18
Artículo 31	Reforma, ampliación o traspaso de actividades.....	20
Artículo 32	Modificación o instauración de usos.....	21
Artículo 33	Demolición de edificios.....	21
Artículo 34	Instalación y funcionamiento de grúas.....	22
Artículo 35	Obras de urbanización en interior de parcela.....	23

CAPÍTULO V COMPROBACIÓN Y SANCIONES..... 23

Artículo 36	Comprobación e inspección.....	23
Artículo 37	Sanciones.....	24

TÍTULO II ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN..... 25

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES 25

Artículo 38	Antecedentes.....	25
Artículo 39	Interpretación.....	25
Artículo 40	Ámbito de aplicación.....	25
Artículo 41	Vigencia.....	26
Artículo 42	Edificaciones existentes.....	26



CAPÍTULO II	DEFINICIONES GENERALES	26
CAPÍTULO III	DEFINICIÓN DE TIPO DE OBRAS	28
Artículo 43	Obras de edificación de nueva planta.....	28
Artículo 44	Obras de ampliación	28
Artículo 45	Obras de sustitución.....	28
Artículo 46	Obras de rehabilitación.....	29
Artículo 47	Obras de reestructuración	29
Artículo 48	Obras de acondicionamiento.....	29
Artículo 49	Obras de conservación, consolidación y restauración	30
CAPÍTULO IV	CONDICIONES ESPECÍFICAS EN FUNCIÓN DEL USO	31
Sección 1º	Vivienda	31
Artículo 50	Dimensiones y condiciones de habitabilidad.....	31
Sección 2º	Otros usos residenciales	31
Artículo 51	Condiciones particulares.....	31
Sección 3º	Actividades productivas	31
Artículo 52	Clasificación (Según Clasificación Nacional de Actividades Económicas).....	31
Artículo 53	Condiciones generales.....	31
Artículo 54	Dimensiones y condiciones de los locales.	32
Artículo 55	Saneamiento	32
Artículo 56	Acceso.	32
Sección 4º	Garajes y aparcamientos	32
Artículo 57	Condiciones de los garajes-aparcamiento	32
Sección 5º	Locales comerciales y tiendas.....	33
Sección 6º	Oficinas	34
Artículo 58	Condiciones de carácter general.....	34
Sección 7º	Sanidad	35
Artículo 59	Condiciones específicas.	35
Sección 8º	Espectáculos públicos, culturales e instalaciones público recreativas.....	35
Artículo 60	Clasificación (Espectáculos públicos, culturales e instalaciones turístico-recreativas).....	35
Artículo 61	Condiciones generales.....	35
Sección 9º	Actividades reguladas en la L. F.4/2005 de intervención para la protección ambiental. 36	
Artículo 62	Condiciones generales y particulares.....	36
CAPÍTULO V	CONDICIONES DE VOLUMEN	37
Artículo 63	Concepto general de las Ordenanzas.....	37
Artículo 64	Parcela edificable.....	37
Artículo 65	Agrupaciones de edificios	37
Artículo 66	Composición volumétrica de los edificios.....	39
Artículo 67	Altura máxima de la edificación y nº máximo de plantas	39
Artículo 68	Construcciones permitidas por encima de la altura máxima	41
Artículo 69	Forma de la cubierta	41
Artículo 70	Elementos de la cubierta	41
Artículo 71	Aleros de la cubierta	42
Artículo 72	Patios.....	42
Artículo 73	Sótanos y semisótanos	42
Artículo 74	Retranqueos y variaciones de la alineación.	43
Artículo 75	Salientes en fachada.....	44
CAPÍTULO VI	CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN.....	45
Artículo 76	Materiales de la cubierta	45
Artículo 77	Aleros	45
Artículo 78	Composición de las fachadas	45
Artículo 79	Huecos de fachada.....	45
Artículo 80	Materiales de acabado de fachada	47
Artículo 81	Medianiles.....	48
Artículo 82	Colores de fachada.....	49
Artículo 83	Carpintería exterior	49
Artículo 84	Colores de la carpintería exterior	50
Artículo 85	Modificaciones en el aspecto exterior de los edificios.	50
Artículo 86	Edificios catalogados.....	51



Artículo 87	Construcciones próximas a edificios catalogados.....	51
Artículo 88	Cuerpos volados cerrados y balcones	51
Artículo 89	Terrazas.....	51
Artículo 90	Escaleras exteriores.....	52
Artículo 91	Faroles y rótulos perpendiculares a la calle y letreros luminosos.....	52
Artículo 92	Evacuación de aguas	52
Artículo 93	Chimeneas.....	52
CAPÍTULO VII CONDICIONES CONSTRUCTIVAS, FORMALES Y MATERIALES DE NAVES, ALMACENES, TALLERES EN SUELO URBANO		53
Artículo 94	La cubierta.....	53
Artículo 95	Las fachadas	53
CAPÍTULO VIII CONDICIONES DE DISEÑO Y TRATAMIENTO DE OTROS ELEMENTOS DE PARCELA		53
Artículo 96	Forma y materiales de los cierres de fincas.	53
Artículo 97	Puertas de acceso a parcelas	54
TÍTULO III ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN		55
CAPÍTULO I OBRAS EN LA VÍA PÚBLICA		55
Artículo 98	Objeto.....	55
Artículo 99	Interpretación de las Ordenanzas.	55
Artículo 100	Proyectos de Urbanización.	55
Artículo 101	Explanación y Pavimentación.....	56
Artículo 102	Condiciones de seguridad en la ejecución de las obras:.....	57
Artículo 103	Señalización de las obras:.....	57
Artículo 104	Obras de carácter urgente:	57
Artículo 105	Consulta previa obligatoria	58
Artículo 106	Definición y condiciones generales	58
Artículo 107	Ejecución de las obras.....	58
Artículo 108	Señalización de las obras	59
Artículo 109	Condiciones de trazado.....	59
Artículo 110	Condiciones de reposición de pavimento	59
Artículo 111	Condiciones específicas para la travesía	59
CAPÍTULO II OBRAS URBANIZACIÓN		60
Artículo 112	Condiciones generales.....	60
Artículo 113	Condiciones de accesibilidad	60
Artículo 114	Cambios de nivel.....	61
Artículo 115	Abastecimiento y distribución de agua potable	61
Artículo 116	Evacuación de aguas y saneamiento.....	62
Artículo 117	Suministro de energía eléctrica y alumbrado público.....	63
Artículo 118	Telefonía y telecomunicaciones	66
Artículo 119	Criterios sobre plantaciones.....	66
Artículo 120	Barreras físicas y sensoriales:	67

ANEXO: ESTUDIO DE USOS Y COSTUMBRES ARQUITECTÓNICAS DE EULATE



TÍTULO I ORDENANZAS SOBRE PROCEDIMIENTO URBANÍSTICO

CAPÍTULO I INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO.

Artículo 1 Objeto.

Constituye el objeto de esta Ordenanza la regulación y régimen jurídico de la intervención de la Administración en la edificación y uso del suelo, mediante los procesos administrativos encaminados a:

- obtención de información urbanística.
- tramitación de figuras de desarrollo o modificación de planeamiento.
- tramitación de figuras de ejecución de planeamiento.
- tramitación de proyectos de urbanización.
- licencias de obras y actividad.

Artículo 2 Adquisición del derecho a urbanizar.

1. La aprobación definitiva de este Plan General Municipal determina la adquisición del derecho a completar la urbanización de los propietarios de los terrenos clasificados como Suelo Urbano Consolidado, para que adquieran la condición de solar.
2. En los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable o Urbano No Consolidado, con la Aprobación Definitiva del correspondiente Plan Parcial y/o proyectos de urbanización.

Artículo 3 Plazos para el ejercicio del derecho a urbanizar.

Los plazos para el ejercicio del derecho a urbanizar serán los siguientes:

- a) En las Unidades de Ejecución y Áreas de Reparto que delimita este Plan Urbanístico Municipal, en Suelo Urbano Consolidado y Urbanizable Sectorizado, se fijan los plazos para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.
- b) En Unidades de Ejecución que se fijan posteriormente en Suelo Urbano, se fijarán también los plazos de acuerdo con criterios de racionalidad y coherencia, teniendo en cuenta lo establecido en la Normativa Urbanística.

Cuando se conceda licencia para ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, se considera ampliado el plazo que corresponda hasta la fecha de caducidad de la licencia, siempre que ésta se solicite antes de concluir el plazo para el ejercicio del derecho a urbanizar.

Artículo 4 Adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.

El cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados en el artículo anterior, supone la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.

La aceptación de las obras de urbanización por parte de la Administración, se considera suficiente para la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.

Artículo 5 Plazos para la solicitud de la licencia de edificación.

Los plazos para la solicitud de la licencia de edificación serán los establecidos en el artículo 190 de la LFOTU.



Los Planes Parciales y Unidades de Ejecución podrán proponer, justificadamente, plazos distintos a los generales. Igualmente ocurrirá con los Planes Especiales que puedan delimitarse.

Artículo 6 Adquisición del derecho a edificar.

La concesión de licencia de edificación determina la adquisición del derecho a edificar.

Artículo 7 Edificación y urbanización simultáneas.

Podrá ejercerse el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización, siempre que concurren los requisitos siguientes:

- Sea firme el acto de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.
- Se haya formalizado la cesión, a favor del Ayuntamiento, de los terrenos reservados en el P.U.M. para dotaciones y espacios libres de uso y dominio público.
- Se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización.
- Que por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que, a la finalización de la edificación, las parcelas cuenten con los servicios necesarios para tener la consideración de solar.
- Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización correspondientes.
- Que en el escrito de solicitud de licencia, el promotor se comprometa a no utilizar la construcción hasta no esté concluida la obra de urbanización.
- El incumplimiento del deber de urbanización comportará la no concesión de la correspondiente licencia de primera ocupación o actividad.

Artículo 8 Plazos para el ejercicio del derecho a edificar.

Los plazos para el ejercicio del derecho a edificar, una vez adquirido el mismo, serán los expresados en la licencia de edificación. En caso de que no se especificara plazo en la misma, estos serán de un año para comenzar las obras y dos años para finalizarlas.

Artículo 9 Adquisición del derecho a la edificación.

La edificación concluida al amparo de una licencia no caducada y conforme con la Ordenación Urbanística, supone la adquisición del derecho a la edificación por parte de los titulares, quedando incorporada a su patrimonio.

Artículo 10 Terrenos no edificadas y edificadas parcialmente.

1. Se consideran terrenos no edificadas los siguientes:

- Las parcelas que siendo susceptibles de edificación en parte o en la totalidad de su superficie, no están edificadas o cuentan con construcciones en las siguientes circunstancias:
 - a) Declaración de ruina.
 - b) Puedan considerarse como provisionales por su carácter de permanencia limitada en el tiempo y facilidad de traslado a otro emplazamiento.
 - c) Que su valor sea inferior al 5% del valor de la parcela en la que se asienta.
- Las parcelas que no son susceptibles de edificación (espacios libres privados, etc.), cuando no estén urbanizadas conforme a lo dispuesto en el planeamiento.



2. Se consideran terrenos edificados parcialmente los que, estando contruidos, no han alcanzado la superficie de techo edificable máxima permitida por el Plan.
3. Las parcelas calificadas como industriales que sean ocupadas por actividades que, por su naturaleza, se desarrollen al aire libre (secaderos, almacenamiento de intemperie, chatarrerías, etc.) se consideran edificadas a estos efectos.
4. No se impone un plazo para el cumplimiento del deber de edificar en los siguientes casos:
 - En parcelas industriales y dotacionales, cuando lo construido supere el 30% de la superficie de techo edificable máxima, y el resto responda al criterio de ser utilizado para futuras ampliaciones.
 - Los terrenos incluidos en el apartado 2 de este artículo.

CAPÍTULO II DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 11 Actos sujetos a licencia.

Están sujetos a previa licencia los siguientes actos:

1. Obras de nueva planta;
2. Obras de ampliación;
3. Obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o aspecto exterior de los edificios o instalaciones;
4. Obras de conservación, reparación y mejora;
5. Obras menores, tales como modificación de la disposición interior de las edificaciones,...;
6. Instalación y funcionamiento de grúas y otros medios auxiliares en las construcciones;
7. Obras y usos de carácter provisional;
8. Obras de urbanización;
9. Establecimiento de servicios urbanos o modificación de los existentes;
10. Parcelación urbanística y segregación y división de fincas rústicas;
11. Movimiento de tierras, salvo los incluidos en proyectos de edificación o urbanización;
12. Primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general, y modificaciones del uso de los mismos;
13. Instalación, apertura, modificación, ampliación o transformación de establecimientos comerciales, industriales o almacenes; así como la modificación, sustitución o cambio de lugar de máquinas, motores y demás aparatos industriales cuando puedan suponer variación de los supuestos en la licencia concedida inicialmente.
14. Instalación de infraestructuras de telecomunicaciones. Se exceptúan como tales, a los efectos de aplicación de la presente ordenanza, a toda instalación inalámbrica y/o de comunicación electrónica que no requieran de obra civil para su ejecución y puesta en marcha. Asimismo, se estará a lo establecido en la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, general de telecomunicaciones y a las excepciones definidas en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 12/2012, de 26 de noviembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios.
15. Demolición de las construcciones, salvo declaración de ruina inminente;
16. Extracción de áridos y explotación de minas y canteras;
17. Tala de árboles y vegetación arbustiva que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arbolado o parque, excepto las labores autorizadas por la legislación agraria;
18. Colocación de carteles, anuncios o letreros visibles desde la vía pública, siempre que no estén en locales cerrados;
19. Obras de cerramiento de fincas y solares;



20. Uso común, especial y normal de los bienes de uso público;
21. Y, en general, los actos que reglamentariamente se señalen, por implicar obras o por suponer una mayor intensidad del uso del suelo o subsuelo, un uso privativo de estos o una utilización anormal o diferente del destino agrícola o forestal de los terrenos.

Artículo 12 Alcance y contenido de la licencia.

1. Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad sin perjuicio de terceros, y no podrán ser invocadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.
2. Las licencias se entenderán otorgadas con arreglo a las condiciones generales establecidas en la vigente legislación, en las presentes Ordenanzas y en las expresadas en el acto de otorgamiento, así como a las implícitas definidas por el Plan, según la clase y destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y uso.
3. No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales o normativa urbanística en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia.
4. En todo caso, el otorgamiento de licencia no implicará para el Ayuntamiento responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de actividades que se realicen en virtud de las mismas.
5. La licencia de obras no exime de la obtención de cualquier otra licencia exigible por la legislación vigente de carácter general o municipal, y más concretamente, no se concederán licencias nuevas de apertura, ampliación o traspaso de locales comerciales, industriales u otra actividad, cuya construcción o acondicionamiento no responda a lo establecido en las presentes Ordenanzas y no conste la correspondiente licencia municipal para las obras realizadas.
6. Se estará a lo dispuesto en el artículo 6.2 del Decreto Foral 23/2011, de 28 de marzo, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición en el ámbito territorial de la Comunidad Foral de Navarra, en cuanto a la fianza o aval bancario a depositar en el Ayuntamiento, junto a la solicitud de licencia, para obras que no sean de escasa entidad.
7. De forma excepcional, el Ayuntamiento podrá conceder licencia para usos, obras o instalaciones provisionales, siempre que no supongan dificultad para la ejecución del planeamiento de desarrollo y no estén expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial ni por el presente planeamiento municipal, en Suelo Urbanizable Sectorizado, con las siguientes condiciones:
 - a) Que se entienda justificado el objeto de la licencia y tenga un carácter provisional, deducible de su permanencia limitada en el tiempo y facilidad de traslado a otro emplazamiento.
 - b) Compromiso del propietario de finalizar el uso, retirar la instalación, o proceder a la demolición, cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización.

La autorización, bajo las condiciones indicadas, aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad, conforme a lo establecido en la legislación hipotecaria.

Artículo 13 Solicitud de licencia.

La solicitud se formulará en el impreso oficial correspondiente, efectuando su presentación en el Registro General del Ayuntamiento, dirigido a la Alcaldía y suscrito por el interesado o por persona que le represente, con los datos acreditativos de la personalidad y domicilio del solicitante y la situación y circunstancias de la finca, así como de la actividad, obra o instalación para la que se solicite licencia.



Con la solicitud se acompañarán los documentos que, según la naturaleza de la licencia, se determinen en los artículos siguientes.

Artículo 14 Otorgamiento de licencias.

El procedimiento de otorgamiento de licencias es el establecido en la legislación vigente de régimen local, sin perjuicio de lo indicado en el Art. 191 de la L.F.O.T.U.

El plazo máximo para resolver el otorgamiento de licencias por parte de la Administración, será de dos meses, desde que se presente la documentación completa en el Registro General del Ayuntamiento.

Los proyectos de edificación se ajustarán en sus determinaciones a las presentes Ordenanzas y Normativa Urbanística del Plan General Municipal, así como a las determinaciones particulares del Área de Ordenación en que se incluyan.

Se estará a lo dispuesto en la Ley 2/1995, de Haciendas Locales de Navarra, en lo referente al pago de los impuestos correspondientes para la concesión de la licencia de obras (ICIO). En las licencias para obras menores, el Ayuntamiento podrá exigir este impuesto en régimen de autoliquidación, tal y como figura en el artículo 171.3 del citado precepto legal.

Artículo 15 Autorizaciones por otros Organismos.

Cuando los actos de edificación o uso del suelo requieran autorización o informe por parte de un organismo diferente del municipal, junto con la solicitud de licencia y/o proyecto técnico, podrá presentarse en el Registro Municipal la citada autorización, informe o licencia.

Si el promotor no acompañara a la solicitud la citada autorización, informe o licencia, el Ayuntamiento remitirá al Organismo correspondiente, según la legislación aplicable a la materia objeto de licencia, un ejemplar del Proyecto Técnico para que este resuelva.

A título indicativo, que no limitativo, se recogen diversos supuestos legales que requieren de autorización o licencia previa:

- Para licencias de construcción de edificios de **viviendas de nueva planta**, se solicitará informe previo de habitabilidad al Servicio de Vivienda del Departamento de Fomento, cuyo contenido será exclusivamente el de establecer si las viviendas cumplen con las condiciones de habitabilidad y normas básicas de edificación legal y reglamentariamente previstas, que deberá ser evacuado en el plazo máximo de dos meses; transcurrido dicho plazo se tendrá por evacuado.

- En los **terrenos incluidos en la zona de protección de carreteras** o afectados por la línea de edificación, será preceptivo requerir informe a la Dirección General de Obras Públicas del Departamento de Fomento, aplicándose para las servidumbres, las disposiciones legislativas y reglamentarias en materia de carreteras.

- En las **zonas afectadas por cauces, riberas**, etc., será preceptivo requerir informe a la Confederación Hidrográfica del Ebro, aplicándose para las servidumbres, las disposiciones legislativas y reglamentarias en materia de aguas.

- Las **actividades incluidas en los Anejos 2, 3, 4A, 4B y 4C de la Ley Foral 4/2005, de 22 de marzo**, de intervención para la protección ambiental, se encuentran sometidas a evaluación o informe por la Administración de la Comunidad Foral de Navarra.

- Para los proyectos **de obras y actuaciones en edificios catalogados** con grado de protección I, informe favorable del organismo competente en materia de interés histórico-artístico (Sección de Patrimonio Arquitectónico del Departamento de Cultura y Turismo - Institución Príncipe de Viana).

- **Construcciones en suelo no urbanizable**, autorización según se detalla en la Normativa Urbanística.



Artículo 16 Iniciación y caducidad.

Las actividades autorizadas por la licencia deberán iniciarse dentro del año siguiente a la notificación del acto de otorgamiento, salvo que se condicione expresamente el comienzo de las obras en un plazo diferente, y no podrán suspenderse por plazo superior a seis meses. Dichos plazos podrán prorrogarse con arreglo al régimen establecido por la Ley de Procedimiento Administrativo.

El Ayuntamiento señalará en el acto de otorgamiento un plazo para la terminación de la actividad autorizada por la licencia, en función de la complejidad de la obra y de la propuesta contenida en la solicitud de licencia por el promotor.

Transcurridos los plazos de iniciación, suspensión o terminación y, en su caso, las prórrogas, las licencias quedarán caducadas, previa instrucción de expediente y declaración al efecto. Asimismo, las licencias caducarán cuando se produzca una renuncia expresa del solicitante. Una vez caducada la licencia, será precisa nueva licencia para la parte de la obra sin realizar.

No podrán concederse prórrogas si se hubiera modificado el Régimen Urbanístico vigente en el momento del otorgamiento de la licencia, o se hubiera acordado en el terreno de que se trate la suspensión de licencias, al amparo de lo dispuesto en el artículo 69 de la L.F.O.T.U.

CAPÍTULO III DISPOSICIONES ESPECÍFICAS SOBRE LICENCIAS DE OBRAS.

Artículo 17 Clasificación.

Las licencias de obras de edificación se clasifican en las siguientes categorías:

A) LICENCIAS PARA OBRAS DE NUEVA PLANTA.

Se entenderá por obras de nueva planta aquellas que sean proyectadas y construidas sin utilización de obra alguna anterior.

Requieren proyecto técnico visado y dirección facultativa.

B) LICENCIAS PARA OBRAS DE REFORMA Y/O DERRIBO:

Requieren proyecto técnico y dirección facultativa.

Se conceptuarán como tales:

1. Las obras de reforma, ampliación y modificación de estructura y aspecto exterior de las edificaciones, siempre que no sean obras de las enumeradas como menores;
2. Demolición de edificios de más de una planta y con altura superior a 4 m. o exentos de más de una planta;
3. Construcción o instalación de servicios, cocinas, escaleras, conductos, etc., en tanto que modifiquen elementos comunes del edificio;
4. Instalación o modificación de ascensores y montacargas;
5. Las obras de tabiquería por las que se varíe sustancialmente el destino de las edificaciones o se modifique el número de viviendas;
6. Las obras inicialmente consideradas como menores, pero cuya intensidad o escala hagan aconsejable, a juicio del Ayuntamiento, su conceptualización como obras de reforma o nueva planta, o las obras menores acumuladas o sucesivas sobre una misma edificación.



C) LICENCIAS PARA OBRAS MENORES:

Se califican como obras menores las que no afecten a la estructura, no resulten incluidas en los apartados anteriores y, en especial, las siguientes:

- Construcciones de edificaciones de escasa complejidad constructiva, de una sola planta, hasta una superficie máxima de 25 m².
- Construcción de pozos y fosas sépticas (Se admiten sistemas homologados en sustitución de proyecto).
- Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.
- Colocación de anuncios excepto los situados sobre la cubierta de los edificios.
- Colocación de postes.
- Colocación de toldos.
- Instalación de marquesinas para comercio.
- Construcción de puentes, andamios y similares para obras de construcción.
- Establecimiento de vallas o cercas de precaución de obras.
- Construcción, reparación y supresión de vados en las aceras.
- Ocupación provisional de la vía pública.
- Trabajos de nivelación que no alteren en más de 1 m. las cotas naturales del terreno, cuando no afecten a vías o cauces públicos.
- Construcción o instalación de casetas de obra.
- Reparación de cubiertas y azoteas de edificios.
- Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no incluidos en catálogos de interés histórico artístico o sin ordenanza especial.
- Pintura de patios y medianeras que no den a la vía pública y no precisen andamio.
- Colocación de carpintería exterior, puertas y ventanas, en huecos existentes; incluso pequeña modificación dimensional.
- Colocación de rejas.
- Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües.
- Derribo de cubiertos provisionales de una planta y de menos de 50 m² de superficie.
- Demolición de edificios de una planta y con altura inferior a 4 m. o exentos de una sola planta (se exige la presentación de fotografías del estado actual).
- Demolición y construcción de tabiques o mostradores.

Las solicitudes de licencia de obras menores requieren para su tramitación ir acompañadas de un documento en el que se incluya una memoria justificativa en la que se describan, escrita y/o gráficamente, las obras; con indicación de su extensión y situación, así como un presupuesto de las mismas. Los servicios técnicos municipales podrán requerir documentación complementaria en cada caso concreto, para el cumplimiento estricto de la Normativa y legislación sectorial.

En los supuestos en que se exija proyecto y/o dirección, se presentarán los correspondientes documentos firmados por facultativo competente, y visados por los correspondientes colegios profesionales.

Los proyectos técnicos que deban presentarse visados por el Colegio Profesional correspondiente, en cumplimiento de la legislación aplicable en la materia, incluirán como mínimo la documentación requerida por el citado organismo.



Artículo 18 Señalamiento de alineaciones y rasantes.

Antes del comienzo de las obras, excepto las menores, se solicitará el señalamiento de las alineaciones y rasantes que correspondan. Fijado el día y hora para el señalamiento, deberá personarse técnico competente en el lugar indicado, representando a la propiedad.

El señalamiento se marcará en el terreno con referencias precisas, que se indicarán en un acta de replanteo duplicada, firmada por el facultativo municipal. La copia se entregará al interesado, quedando el original en el expediente.

Si se efectuaran las obras sin estos requisitos previos, o no se realizaran de acuerdo a lo indicado en el plano del acta de replanteo, el propietario quedará obligado a demolerlas en todas aquellas partes que no se ajusten al plano y no resulten legalizables.

Artículo 19 Documentación de la licencia de obras.

1. Cuando, con arreglo al Proyecto presentado, la edificación del inmueble se destine específicamente a establecimientos de características determinadas, no se concederá licencia de obras sin autorización previa de apertura.
2. Con la solicitud de licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma de edificios existentes, se acompañarán los siguientes documentos:

a) Copia compulsada de la Escritura de Propiedad del terreno donde se pretende edificar, o documento equivalente que acredite la titularidad, si así lo requiriese el Ayuntamiento.

b) Si el solicitante de la licencia no es el titular, documento notarial que acredite su representación.

c) Cédula parcelaria. En los casos en los que se considere necesario, se aportará levantamiento topográfico de la totalidad del terreno afectado por la edificación, tanto el que sea soporte físico de la misma como el que a ella se vincule por suponer aquella la materialización del aprovechamiento correspondiente.

Dicho levantamiento deberá incluir los datos necesarios para la fijación del aprovechamiento, estará suscrito por técnico competente.

Podrá exigirse con determinación de sus coordenadas U.T.M. referidas a la red básica municipal.

d) Cuando proceda, justificación del cumplimiento del aprovechamiento patrimonializable por el afectado.

En cualquier caso, quedará garantizada la obtención por la Administración de los terrenos que, de acuerdo con el Plan Urbanístico Municipal, planeamientos de desarrollo y la legislación vigente, deban ser de titularidad pública.

e) Tres ejemplares del proyecto técnico visado, si procede, y en caso de necesidad de informe por parte de otros organismos, el Ayuntamiento podrá reclamar ejemplares suplementarios al solicitante, con el fin de poder proceder a la tramitación oportuna en el plazo establecido.

f) Cuando proceda, escritura de mancomunidad de patios, inscrita en el Registro de la Propiedad. Si las fincas fueran de un mismo propietario, deberá acreditarse la constitución de una servidumbre recíproca de mancomunidad de patio, irrenunciable e irredimible mientras esté edificada alguna de las fincas, sujeta a la condición suspensiva de que se enajene cualquiera de ellas.

g) Previsiones de plazo de ejecución de la obra.



3. El Proyecto al que se refiere el apartado anterior contendrá los siguientes documentos:

a) Memoria en la que se describan e indiquen los datos no representados gráficamente en los planos. Además, cuando en el edificio hubieran de ejercerse actividades industriales, deberán consignarse las características y situación de las mismas, y en particular la potencia de la maquinaria a instalar y las medidas correctoras de molestias y peligros que originen. Igualmente, incluirá un resumen de características relativas a la superficie y volumen fijados, número de viviendas, altura de cornisa, vuelos de balcones y voladizos, dimensiones de los patios, presupuesto final y descompuesto según los módulos de valoración resultantes, etc., a efectos demostrativos del cumplimiento de la Ordenación aplicable.

Deberá especificarse la superficie de techo edificable prevista en cada una de las zonas de uso definidas por el planeamiento, que afecten al ámbito del proyecto a efectos del cálculo del aprovechamiento.

b) Planos de situación y emplazamiento, a escala mínima 1/1000, de cimentación, saneamiento, de las distintas plantas, secciones necesarias para la definición del edificio, alzados correspondientes a cada fachada, planta de cubiertas y de estructuras; todos ellos a escala mínima 1/100, siendo las plantas, en el caso de viviendas, a escala mínima 1/50, y planos de instalaciones a escala mínima 1/100.

Deberá incluirse información gráfica del frente de calle correspondiente, con ubicación de arbolado, servicios y mobiliario urbano.

c) Pliego de condiciones y presupuesto desglosado por capítulos y partidas.

d) Estudio justificativo de cumplimiento de legislación aplicable en materia de edificación (CTE,...).

e) Los demás documentos exigidos por disposiciones vigentes.

4. Podrá limitarse la documentación precisa a la exigida para un proyecto básico, en cuyo caso la licencia no amparará la iniciación de la obra sin que previamente se presente y apruebe el proyecto de ejecución referido a la totalidad de las obras o a las distintas fases en que se vaya ejecutando.
5. Para las licencias de obras de reforma o de ampliación, deberán presentarse los documentos correspondientes a obras de nueva planta y que sean precisos para la reforma o ampliación que se pretende. Por otra parte, se definirá perfectamente el estado actual mediante plantas, secciones y alzados (admitiéndose la fotografía como sustitución de los alzados), así como el uso o actividad a que va a destinarse el local reformado o ampliado.

Artículo 20 Modificaciones.

1. Las obras autorizadas por la licencia se ejecutarán con estricta sujeción al proyecto técnico en los extremos fundamentales, entendiéndose como tales los comprendidos en el anexo resumen de la memoria, permitiéndose variaciones de detalle que, sin contravenir ordenanzas, se adapten a las necesidades del momento.
2. En la documentación a presentar a la terminación de las obras se recogerán todas las variaciones que se hayan efectuado durante el transcurso de la misma, así como el presupuesto real de las obras ejecutadas, que deberá ser debidamente visado.

Artículo 21 Licencias en edificios catalogados.

La solicitud de licencia para realización de obras menores deberá ir acompañada de una memoria descriptiva completa de las obras a realizar especificando tipo de materiales,



calidad, textura, color, etc., y acompañada de los gráficos y planos que sean necesarios para su perfecta definición.

Si las obras correspondieran a actuaciones sobre fachadas exteriores o las cubiertas, será preceptiva la presentación de alzados a escala no inferior a 1:200 del propio edificio y de los contiguos en los que puedan establecerse con claridad relaciones entre los ejes principales horizontales y verticales de la composición, o bien fotografías del conjunto de ellos en su estado actual cuando se considere suficiente.

Cuando las obras se refieran a reformas o sustitución de elementos de fachada (balcones, galerías, huecos, etc.), la escala de los planos estará acomodada a la necesidad de definición de detalle, y expresará los materiales a emplear, su calidad, textura y color.

En la memoria se justificarán las soluciones adoptadas en función de las existentes en la edificación actual (soluciones tipológicas estructurales, de plantas y de alzados) y de las que existan en el espacio público correspondiente.

No se admitirán soluciones esteticistas no justificadas, ni soluciones imitativas de modelos antiguos, tanto en edificios nuevos completos como en locales comerciales y en soluciones puntuales de nueva construcción.

Artículo 22 Condiciones previas o simultáneas a la licencia de obras: Cesión, equidistribución y urbanización.

1. En aquellos terrenos en los que sea necesario cumplir con los deberes de cesión, equidistribución o urbanización, se procederá de la siguiente manera en relación con la licencia de obras:

- a) En lo referente a cesión, los terrenos incluidos en actuaciones directas en Suelo Urbano Consolidado no podrán obtener licencia de construcción hasta que se produzca el acceso por la Administración a la titularidad de los mismos.
- b) En las Unidades de Ejecución con necesidad de equidistribución, no podrá concederse licencia de construcción hasta que alcance el grado de firmeza en vía administrativa el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación.

En zonas en las que exista esta problemática, pero que en principio no se hayan incluido en Unidades de Ejecución, podrá delimitarse una nueva Unidad o englobar el terreno en otras existentes, sin que esto suponga modificación del planeamiento. Una vez delimitada la Unidad, no podrá concederse licencia hasta el momento expresado en el párrafo anterior.

- c) Respecto a las obras de urbanización de parcelas que no tenían la condición de solar, Actuaciones Asistemáticas, deberán realizarse previamente a la solicitud de licencia de edificación, salvo que expresamente se establezcan otras disposiciones en la normativa urbanística particular.

Si hubiese redactado proyecto por parte de los Servicios Técnicos Municipales respecto del tramo en cuestión, las obras se atenderán a lo previsto en el citado proyecto.

En caso de que no existiera proyecto municipal, se deberá acompañar al proyecto de construcción el correspondiente proyecto de urbanización, con los niveles de precisión y diseño exigidos con carácter general para los mismos, cuyas determinaciones deberán ajustarse a las normas municipales al respecto.

Puede también simultanearse la ejecución de las obras de urbanización con la edificación propiamente dicha. En este caso, la Administración concederá licencia si, por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considera previsible que, a la terminación de la edificación, la parcela de que se



trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar. Podrá optarse por la presentación de un proyecto de urbanización independiente del de construcción, que en todo caso deberá presentarse previa o simultáneamente al mismo.

La aceptación de las obras de urbanización, construidas de acuerdo con los proyectos de urbanización citados, será condición previa para la concesión de la licencia de primera ocupación.

Dicha aceptación supone la simple consideración de que las obras de urbanización son suficientes para la utilización de los edificios, y es un concepto independiente de la recepción provisional o definitiva de las obras.

2. Las obras de reposición y mejora de la urbanización de parcelas que tienen la condición de solar, si son de escasa entidad, no se considerarán como obstáculo para la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico, si no existen factores concurrentes de cesión o equidistribución.

En este caso, se condicionará la licencia a la ejecución simultánea de las obras de reposición o mejora con criterios similares a los expuestos en el punto primero, apartado c).

3. Se estará a lo señalado en la L.F.O.T.U. en cuanto al depósito o aval bancario.

Artículo 23 Otras obligaciones del propietario o promotor.

El propietario está obligado a:

- a) Poner en conocimiento de la Administración Municipal los nombres de los técnicos que dirijan las obras.
- b) Ejecutar las obras con estricta sujeción a la licencia concedida, así como a las condiciones impuestas por el Ayuntamiento, y a las que pudiera disponer durante el curso de las obras por razones de seguridad e higiene públicas.
- c) Instalar en el lugar de las obras, en sitio visible desde la vía pública, el distintivo oficial de la licencia.
- d) No ocupar el espacio público colindante, salvo lo dispuesto sobre vallado de protección en estas Ordenanzas. No se permite por tanto el depósito de materiales, instalación de grúas, elementos auxiliares, etc., en el espacio de dominio público. Los sistemas constructivos de la cimentación se ajustarán también a estos criterios, no tolerándose excavaciones o formación de taludes en terreno público para facilitar las obra, objeto de licencia. En casos justificados y excepcionales, el Ayuntamiento podrá establecer tolerancias al respecto.
- e) Construir o reponer la acera frontera a la finca, sin perjuicio de las obligaciones de urbanización simultánea a que se aludían en el artículo anterior.
- f) Reponer o indemnizar los daños que se causen al suelo y vuelo de la vía pública, tales como conducciones de agua, luz, farolas, hilos telefónicos, arbolado y otros, por causa de la ejecución de las obras objeto de licencia.
- g) Retirar los materiales sobrantes, andamios, vallas y barreras que aún no lo hubieran sido.

Artículo 24 Terminación de las obras.

1. Terminadas las obras o instalaciones, el titular de la licencia, lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento mediante el oportuno escrito al que deberá acompañar:
 - a. Certificado expedido por el facultativo o facultativos directores de las obras, en el que se acredite además de la fecha de su terminación, el que éstas se han realizado



- con el proyecto o sus modificaciones aprobadas y que están en condiciones de ser utilizadas.
- b. Liquidación de las obras de urbanización ejecutadas al amparo de lo dispuesto en el Art. 40 del Reglamento de Gestión, con una Memoria descriptiva y documentación gráfica de las obras realmente ejecutadas.
 - c. Documentación redactada por la Dirección Facultativa que recoja y defina con precisión la edificación en su estado definitivo, con los planos de instalaciones y servicios, si así se exigiera desde el Ayuntamiento.
 - d. Se aportará copia de la Escritura de Declaración de Obra nueva y, en su caso, División Horizontal.
2. Comunicada la terminación de las obras o instalaciones, y tras la inspección realizada por los servicios técnicos municipales, se propondrá la concesión de la licencia de ocupación, uso o puesta en servicio de las mismas. Si se observase algún defecto, se comunicará el requerimiento correspondiente para la subsanación de las deficiencias observadas.
 3. Al otorgarse la licencia de ocupación se procederá a la devolución del depósito o cancelación del aval bancario constituido, si no se hallasen pendientes de ejecución o de pago algunas de las obras, reparaciones o gastos cuyo importe garantizara el depósito, en cuyo caso su devolución no tendrá lugar hasta que dichas obras hayan sido ejecutadas y satisfechas.

Artículo 25 Licencias de primera utilización.

Será requisito de su concesión la comprobación municipal de que la construcción o reforma se ajuste, en sus condiciones urbanísticas, al proyecto objeto de licencia de obras y que se han cumplido las obligaciones de estas ordenanzas.

No se otorgará la licencia de primera utilización, ni se permitirá la ocupación de los edificios, hasta que no esté concluida totalmente la obra de urbanización que afecte al edificio, o se presente aval en la cuantía que considere suficiente el Ayuntamiento, y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, saneamiento y energía eléctrica.

Será necesaria presentación del Boletín de la Instalación de Telecomunicaciones y el Protocolo de Pruebas asociado, además de la Certificación Final de Obra en los casos en que sea exigible, convenientemente sellados por la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones correspondiente, según legislación específica en la materia.

CAPÍTULO IV OTRAS LICENCIAS.

Artículo 26 Documentación de la licencia de obras de urbanización. (Excluidos proyectos de urbanización).

Con la solicitud de licencia de obras de urbanización, se acompañarán, por triplicado los siguientes documentos:

- a) Plano de situación a escala igual o superior a 1:1.000.
- b) Proyecto técnico (constructivo), (en su caso)..
- c) Justificante de haber depositado aval económico suficiente para la realización de las obras.



Dicha fianza se devolverá una vez concluidas las obligaciones del promotor y como mínimo, una vez recibidas definitivamente las obras por parte del Ayuntamiento en los casos de urbanización de espacios públicos.

El proyecto técnico estará integrado como mínimo por los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva de las características de la obra o servicio con detalle de los cálculos justificativos de las dimensiones y materiales proyectados.
- b) Plano de situación de las obras e instalaciones en relación con el conjunto urbano y con el Plan de Ordenación en el que estén incluidas.
- c) Plano topográfico con curvas de nivel, con equidistancia de 1 metro, en el que se indique la edificación y arbolado existente, así como los servicios y servidumbres existentes y su restitución (en su caso).
- d) Plano de perfiles de los terrenos.
- e) Planos acotados y detallados de las obras y servicios.
- f) Presupuestos de las obras y de las instalaciones con resumen general.
- g) Pliego de condiciones económico-facultativas, con indicación del orden de ejecución, así como de los plazos de las distintas etapas y del plazo total.

Con carácter previo al inicio de las labores de ejecución de la obra, se procederá al marcaje sobre el terreno de los puntos de conexión de las nuevas instalaciones a ejecutar con respecto a las existentes, así como a los paños de pavimentación existente a reponer, siguiendo el criterio de pavimentación de paños con líneas rectas, de tamaño suficiente para seguir la modulación existente o la adecuada para el pavimento a colocar (en hormigón visto, nunca inferior a un cuadrado de tres metros de lado), todo ello con el visto bueno de los servicios técnicos municipales.

Artículo 27 Parcelación.

1. Será posible la concesión de licencia de parcelación de un terreno cuando la propuesta cumpla las disposiciones que le sean de aplicación sobre el tamaño de parcela, frente de fachada, forma, etc.
2. En la parcelación de terrenos contruidos, las parcelas resultantes deberán cumplir lo establecido para cuerpos constructivos respecto a retranqueos, edificabilidad máxima, distancias a linderos, etc.
3. Con la solicitud de licencia de parcelación se acompañarán los siguientes documentos:
 - a. Memoria en la que se haga referencia al Plan que establezca las condiciones de parcelación, describiéndose la finca a parcelar, y se justifique jurídica y técnicamente la operación de parcelación. En ella se justificarán, si es necesario, los aspectos referidos a edificabilidad y aprovechamiento contenidos en el punto primero de este artículo.
 - b. Se deberán describir las parcelas resultantes con expresión de su superficie y características.
 - c. Plano de situación o emplazamiento a escala no inferior a 1:2.000.
 - d. Plano topográfico de información a escala 1:500, en el que se sitúen los lindes de la finca y se representen los elementos naturales y constructivos existentes.
 - e. Plano de parcelación acotado a la misma escala.
4. Las agrupaciones de parcelas, aunque no necesitan licencia de parcelación propiamente dicha, deben ser comunicadas al Ayuntamiento previamente a su inscripción en el Registro de la Propiedad.



Artículo 28 Movimiento de tierras.

1. Con la solicitud de licencia se acompañarán los siguientes documentos:
 - a. Plano de emplazamiento a escala 1:2.000.
 - b. Plano topográfico de la parcela a escala 1:500, indicando cotas, edificación y arbolado existente y la posición de las fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.
 - c. Plano de las superficies que se consideren necesarias para apreciar el volumen y características de la obra, así como los de detalle precisos que indiquen las precauciones a adoptar en relación con la obra, vía pública y fincas o construcciones vecinas.
 - d. Memoria técnica complementaria.
2. El Ayuntamiento podrá exigir, en su caso, un análisis geotécnico del terreno o solar.

Artículo 29 Actividades sometidas a evaluación o informe por la Admón. de la C. F. de Navarra

Se engloban en este apartado las actividades incluidas en los Anejos 2, 3, 4A, 4B y 4C de la Ley Foral 4/2005, de 22 de marzo, de intervención para la protección ambiental.

Para la solicitud de licencia de apertura de estas actividades se estará a lo dispuesto en la citada Ley.

Artículo 30 Actividades Clasificadas sin previo informe ambiental del departamento competente de Gob. de Navarra

Son actividades clasificadas las actividades e instalaciones enumeradas en el Anejo 4 de la Ley Foral 4/2.005, no siendo preceptivo informe ambiental del Departamento de Fomento (anteriormente denominado D.M.A.O.T.V.) las incluidas en el Anejo 4D, objeto de este apartado.

A. SOLICITUD.

1. Con la solicitud de licencia de apertura de actividades clasificadas se acompañarán los documentos que se establezcan en el reglamento de desarrollo de la Ley Foral 4/2005, o en su defecto, los siguientes:
 - a) Proyecto técnico de la instalación, por triplicado, firmado por facultativo competente.
 - b) Nombramiento de técnico director de obra.
 - c) Relación de vecinos colindantes y otros que puedan ser afectados con indicación del uso a que se destina el local.
 - d) Autorizaciones concurrentes o previas que sean precisas, por ser impuestas por disposiciones generales.
2. El proyecto técnico contendrá los datos precisos para que pueda comprobarse si la actividad cuya licencia se solicita se ajusta a la L.F. 4/2005, y a las Ordenanzas sobre la materia y demás legislación aplicable, sin que sea necesario la inclusión de detalles no condicionantes de licencia. Como mínimo el Proyecto estará integrado por los siguientes documentos:
 - a) Memoria técnica en la que se describa la actividad y se indiquen los datos que no puedan representarse numérica o gráficamente en los planos.
 - b) Plano de situación a escala comprendida entre 1:2.000 y 1:5.000.



- c) Plano de emplazamiento a escala comprendida entre 1:200 y 1:500, del local ocupado por la actividad o instalación en el que figure la totalidad de la manzana donde se halla ubicada la misma con expresión de la situación relativa del local respecto de los edificios o centros de uso público próximos.
 - d) Planos de plantas y secciones a escala 1:50 ó 1:100, acotados, donde se anotarán y detallarán todos aquellos datos necesarios para facilitar la comprobación del cumplimiento de las Ordenanzas aplicables, situación respecto a locales colindantes, con indicación expresa del titular ocupante y de su utilización, y cuadro resumen de las instalaciones autorizadas y de las que se solicitan.
 - e) Pliego de condiciones, detallando características de los materiales correctores.
 - f) Presupuesto desglosado de la instalación.
3. La memoria a que se refiere el párrafo anterior constará como mínimo de los siguientes apartados, con desarrollo amplio y referencias a los fundamentos legales y técnicos en que se basa la petición:
- a) Titular de la petición y persona que la represente.
 - b) Domicilio industrial y social.
 - c) Actividad y categoría, según anejo de la LF 4/2005.
 - d) Características del local o edificios: situación, año de construcción, superficies ocupadas, descripción de accesos, escaleras, ventilación, sobrecargas admisibles y demás características constructivas, con especial mención del cumplimiento de las Ordenanzas de prevención de incendios.
 - e) Relación exhaustiva de materias primas y productos intermedios: consumo anual y almacenamiento máximo previsto para cada una de ellas, con indicación de sus características físicas y químicas y efectos aditivos entre los mismos y de las medidas de seguridad adoptadas.
 - f) Relación de maquinaria autorizada y solicitada con indicación de sus características y potencias totales en Cv y computables a efectos de aplicación de límites, así como el inventario de todos los elementos auxiliares (ascensores, montacargas, calefacción, aire acondicionado, etc..).
 - g) Proceso industrial con descripción de las distintas fases que comprende y las necesarias transformaciones de las materias primas hasta llegar a los productos terminados.
 - h) Producción: cantidad producida, almacenamiento máximo previsto y naturaleza de los productos acabados y residuales, con indicación de las medidas de seguridad adoptadas en almacenamiento y destino de éstos.
 - i) Posibles repercusiones sobre el entorno: ruidos, vibraciones, humos, nieblas, vapores y olores, polvo, vertidos de aguas residuales, producción de temperaturas distintas de la ambiental y peligro de incendio, con descripción detallada de las medidas correctoras propuestas, con expresión de su grado de eficacia y garantía de seguridad: posibles efectos aditivos teniendo en cuenta las instalaciones preexistentes en la zona y cumplimiento de las condiciones específicas reguladas por la Legislación vigente.
- De la misma forma se indicará también, el tráfico, tanto de vehículos como de personas, que se generará en la zona de emplazamiento, así como también los lugares de aparcamiento previstos, si fuesen necesarios. Todo esto teniendo en cuenta también, los efectos aditivos.
- j) Personal: nº de empleados en plantilla con indicación de categoría y sexo.
 - k) Anexo de cálculo, que justificará la eficacia de las medidas correctoras.



4. Se exceptúan de lo determinado en los párrafos anteriores las instalaciones tales como arcones, armarios, mostradores, cámaras frigoríficas móviles de capacidad total no superior a 5 m³, ascensores, montacargas, escaleras mecánicas y tapices rodantes, instalaciones autónomas de aire acondicionado, sin torre de recuperación o condensador ubicado fuera del aparato, con potencia unitaria no superior a 10 Kw, pequeños aparatos complementarios de establecimientos de hostelería y oficinas. Para instalaciones exteriores tales como pantallas solares o antenas de radiodifusión, la petición deberá acompañarse de proyecto justificativo con indicación de las disposiciones adoptadas para garantizar su estabilidad.

B. TRAMITACIÓN.

Recibidos los documentos a que se refieren los artículos anteriores, el Ayuntamiento podrá adoptar las siguientes resoluciones:

- denegación expresa de la licencia por razones de competencia municipal, basadas en el incumplimiento del planeamiento urbanístico o en las Ordenanzas Municipales
- someter la solicitud a exposición pública en el tablón de anuncios del Ayuntamiento durante un plazo de quince días.

Asimismo, la solicitud será notificada personalmente a los vecinos inmediatos al lugar donde haya de emplazarse, al objeto de que puedan presentarse alegaciones por quienes se consideren afectados.

El Alcalde remitirá el expediente al departamento competente de Gobierno de Navarra para que sean recabados y posteriormente remitidos al Alcalde los informes preceptivos y vinculantes de los órganos de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra a que se refiere el apartado 2 del artículo 55 de la citada Ley Foral, por tratarse de actividades que impliquen riesgo para la salud o para las personas.

Recibidos los informes, el Alcalde deberá resolver y notificar el otorgamiento o la denegación de la licencia en el plazo máximo de cuatro meses desde la presentación de la solicitud con la documentación completa. Tales informes serán vinculantes en cuanto supongan la denegación de la licencia o la imposición de medidas correctoras.

El otorgamiento de la licencia se notificará personalmente a los que hubiesen presentado alegaciones durante el trámite de información pública.

Transcurrido el plazo de cuatro meses sin que se haya dictado y notificado la resolución, podrá entenderse desestimada la licencia de actividad.

Artículo 31 Reforma, ampliación o traspaso de actividades

De acuerdo con lo señalado en la Ley 4/2005, de 22 de marzo, de intervención para la protección ambiental, no se podrán conceder licencias para la ampliación o reforma de industrias o actividades que no reúnan las condiciones establecidas en la citada Ley, así como demás legislación sectorial complementaria.

En estos casos se requerirá la incoación de un nuevo expediente, como si se tratase de nueva instalación. La descripción del proyecto técnico no se limitará a la zona ampliada o reformada, debiendo considerar la actividad en su conjunto.

No se aplicará lo indicado en los párrafos precedentes para autorizar el traspaso de titularidad de industrias o actividades que no reúnan las condiciones establecidas en la legislación.



Artículo 32 Modificación o instauración de usos.

Con la solicitud de licencia se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Memoria justificativa detallada del nuevo uso. Cuando el uso pretendido comporte el ejercicio de actividades industriales, deberán consignarse, además la categoría y situación de las mismas.
- b) Plano de emplazamiento a escala 1/500 en el que se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas. En este plano se indicará si el edificio existente se ajusta o no a las alineaciones y rasantes.
- c) Plano de plantas y fachadas con las secciones necesarias para su completa inteligencia. (Se admitirá la fotografía para sustituir los alzados de estado actual).
- d) Indicación de los canales de acceso de los servicios y de las conexiones de carácter obligatorio con las redes de distribución existentes y expresión de las potencias y caudales establecidos en el caso de que éstos se modifiquen sustancialmente.
- e) Justificación específica de que el proyecto cumple, en su caso, las prescripciones relativas a prevención de incendios y reserva de espacios para aparcamientos.
- f) Certificación expedida por facultativo competente acreditativa de que el edificio es apto para el nuevo uso, conforme a la normativa aplicable en función del mismo y con especial referencia al cumplimiento de las condiciones de estabilidad y aislamiento térmico y acústico, cuando las condiciones originales se vean afectadas.

La documentación deberá recoger aquellos aspectos de la L.F. 4/2005, de 22 de marzo, de intervención para la protección ambiental que le sean de aplicación.

Cuando la solicitud de licencia para modificar objetivamente el uso del edificio viene aparejada a la realización de obras de ampliación o reforma, deberán cumplirse, además, las prescripciones establecidas para la clase de obras de que se trate.

Artículo 33 Demolición de edificios.

1. Las solicitudes de licencia para demoliciones y derribo de construcciones, se presentarán suscritas por el interesado o por la persona que lo represente y por el facultativo designado para dirigirlas.
2. Con la solicitud se acompañará como mínimo los siguientes documentos:
 - a) Plano de emplazamiento a escala 1/500
 - b) Croquis de plantas, alzados y secciones.
 - c) Memoria técnica explicativa de las características de los trabajos, programa y coordinación de los mismos y precauciones a tomar en relación a la propia obra, vía pública y predios vecinos.
 - d) Fotografías en las que se pueda apreciar si existen elementos de interés especial para el Ayuntamiento desde el punto de vista histórico artístico o tradicional.
 - e) Comunicación de la aceptación de los facultativos designados como directores de las obras, visada por los Colegios Oficiales correspondientes.
 - f) Proyecto técnico en los casos en que sea preceptivo, visado por uno de los colegios competentes.
3. Cuando se trate del derribo de edificios en ruina inminente, sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial aplicable a edificios de interés histórico-artístico, y previa resolución de la Alcaldía, podrá prescindirse el proyecto de derribo, si bien éste deberá ser dirigido por facultativos competentes, debiéndose presentar en un plazo no superior a diez días una memoria descriptiva del proceso de demolición, con las



precauciones adoptadas, presupuesto del mismo y a ser posible dos juegos de fotografías del edificio antes de su demolición.

4. Cuando se trate de órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento, si el plazo dado es superior a un mes se procederá como en un derribo normal, con presentación de proyecto. Si el plazo concedido es inferior, se procederá como si de una ruina inminente se tratara a los efectos de presentación de documentos.
5. Los derribos se verificarán precisamente en las horas señaladas en la licencia correspondiente, prohibiéndose arrojar escombros a la calle desde lo alto. Cuando la ruina sea inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exija, siempre con las debidas precauciones para evitar accidentes.
6. Queda prohibida la utilización de explosivos
7. Los escombros se transportarán a vertedero, en vehículos convenientemente cubiertos, para evitar la caída del escombros en el trayecto y el desprendimiento de polvo.

Artículo 34 Instalación y funcionamiento de grúas.

1. Con la solicitud de licencias para la instalación y funcionamiento de grúas torre en la construcción se acompañarán los siguientes documentos:
 - a. Plano de ubicación de la grúa en relación a la finca donde se realice la obra y sus colindantes, con indicación de su altura máxima, posición del contrapeso, y de las áreas del barrido de la pluma y del carro del que cuelgue el gancho, así como de la altura de las edificaciones e instalaciones existentes en la zona de barrido. Si tuviera que instalarse en terreno vial, se indicará asimismo el espacio máximo a ocupar por la base de apoyo, y se deberá justificar la excepcionalidad de la ocupación.
 - Posible ubicación de otras grúas torre en solares que estén situados dentro del radio de acción de la grúa objeto de licencia. En este caso tendrá que especificarse, entre otras cosas, área de barrido de la grúa o grúas colindantes, alturas de la pluma, etc., de tal forma que se tenga conocimiento de la posible incidencia, en cuanto a su instalación, de estas grúas con la que se pretende instalar.
 - Cuando en un mismo solar se quieran ubicar dos o más grúas, se especificará concretamente este hecho, señalando sus áreas de barrido, así como la altura de las respectivas plumas, en orden a conocer los volúmenes de barrido coincidentes.
 - b. Póliza de seguros con cobertura de la responsabilidad civil que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en la obra por un importe no inferior a 150.000 €, importe actualizable anualmente por acuerdo municipal. En caso de que la póliza de seguros cubra cualquier clase de riesgo de la empresa constructora, deberá hacerse mención expresa de que la póliza cubre igual y simultáneamente los riesgos individuales y derivados de la instalación y funcionamiento de cada una de las grúas que posea la empresa.
 - c. Certificación de la casa instaladora suscrita por técnico competente acreditativa del perfecto estado de los segmentos de la grúa a montar y de asumir la responsabilidad de su instalación hasta dejarla en perfecto estado de funcionamiento. En dicha certificación deberán hacerse constar las cargas máximas en las posiciones más desfavorables que puedan ser transportadas por la grúa, en los distintos supuestos de utilización que se prevean.
 - d. Documento expedido y firmado por técnico competente, acreditativo de que éste asume el control de buen funcionamiento y la seguridad de la grúa mientras la misma permanezca en la obra, atendiendo especialmente a la base o cimentación de la misma, su estabilidad, etc.
2. En el supuesto de que se desplace o traslade la grúa dentro de la misma obra se solicitará nueva licencia.



Artículo 35 Obras de urbanización en interior de parcela.

Las urbanizaciones interiores en parcela privada, bien se contemplen en Proyectos independientes o estén incluidas en los Proyectos de construcción correspondientes, tendrán las siguientes características:

- 1) Se indicarán en el plano de estado actual los elementos de interés existentes, especialmente el arbolado de porte, que serían condicionantes básicos para el planteamiento general de la urbanización, que tenderá a su conservación.
- 2) Deberán adaptarse en lo posible al terreno natural, evitando alteraciones en su altimetría injustificadas. Se tendrá especial atención a estos aspectos en los linderos, primando el criterio de continuidad con la altimetría de los predios colindantes.
- 3) El señalamiento de la rasante de referencia para cada uno de los cuerpos constructivos se atenderá a los criterios expresados en las Definiciones de la Normativa. En supuestos complejos en los que no pueda deducirse de dichos criterios generales, lo determinará el Ayuntamiento para cada caso concreto en función de las rasantes oficiales del vial público que sirve a la parcela, la rasante del acceso rodado al edificio y la cota del terreno en contacto con la construcción.
- 4) Las características de trazado y calidad de la urbanización, aunque no sean las exigibles para espacios públicos, sí que serán las suficientes como para garantizar el cumplimiento de las condiciones asumidas generalmente como estándares mínimos. Se prestará especial atención en lo referente a conexión con los servicios públicos y mantenimiento de los mismos (contadores, acometidas separadas de aguas fecales y pluviales, etc.), así como la accesibilidad de vehículos de emergencia.

CAPÍTULO V COMPROBACIÓN Y SANCIONES

Artículo 36 Comprobación e inspección.

Se comunicará por escrito a la Alcaldía el momento en que estén realizadas las instalaciones, aportando el Certificado final de obra suscrito por técnico competente, para que pueda girarse la correspondiente visita de comprobación, dentro del plazo máximo de veinte días, desde la anterior comunicación.

En el supuesto de que las instalaciones no respondan al proyecto aprobado, o bien que las medidas correctoras no tengan la efectividad prevista, el Ayuntamiento comunicará tal hecho al interesado para que proceda a efectuar las correcciones necesarias, no permitiéndose la puesta en funcionamiento hasta tanto no sean subsanadas las deficiencias observadas.

Una vez realizada la visita de comprobación y acreditado el cumplimiento efectivo de las condiciones de la Licencia y Normas Generales, legales y reglamentarias, por la Alcaldía se autorizará el funcionamiento de la instalación o actividad.

El Ayuntamiento podrá ordenar en cualquier momento que por un Técnico al servicio del Ayuntamiento se gire visita de inspección a las actividades que vayan desarrollándose, o instalaciones que funcionen, para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigidas en la licencia.

Las revisiones periódicas que se practiquen tendrán por objeto constatar el mantenimiento de aquellas condiciones.

Se requerirá al propietario, administrador o gerente de las actividades a que se refiere estas Normas para que en el plazo que se señale, corrija las deficiencias comprobadas. Este plazo se fijará de forma discrecional en función del posible peligro, las posibilidades de corrección, las condiciones de la actividad, las contingencias que puedan derivarse tanto



de su paralización como de su continuidad, etc. En caso de peligro inminente, el cierre será inmediato.

Artículo 37 Sanciones.

Agotados los plazos sin que los requeridos hayan subsanado las deficiencias detectadas, el Alcalde, a la vista de los resultados de las comprobaciones llevadas a cabo y dando audiencia al interesado, dictará resolución imponiendo alguna de estas sanciones:

- Multa
- Retirada temporal de la licencia, con la consiguiente clausura o cese de la actividad mientras subsista la sanción
- Retirada definitiva de la licencia concedida



TÍTULO II ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 38 Antecedentes

Constituye el objeto de esta Ordenanza la regulación de cuantos aspectos constructivos, estéticos, técnicos, sanitarios y de seguridad afecten a las edificaciones, cualquiera que sea su uso.

Previamente a la elaboración de las presentes ordenanzas se ha realizado un estudio de los usos y costumbres arquitectónicos del lugar, que está reflejado en el documento denominado "*Estudio de usos y costumbres arquitectónicas de Eulate*" y que constituye un anexo a las Ordenanzas..

Dicho documento ha servido de base para establecer criterios sobre aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones, así como las condiciones de obras de edificación y de los espacios que las rodean. Se recomienda su lectura para entender mejor las condiciones finalmente incluidas en las presentes ordenanzas y además conocer mejor el entorno en que se incluyen.

Artículo 39 Interpretación

Las Ordenanzas contienen un conjunto de pautas ordinarias que se han referido a las formas tradicionales de hacer arquitectura en el municipio.

A la hora de interpretar la siguiente Ordenanza no hay que olvidar el sentido lógico de la misma.

En el supuesto de contradicción entre las determinaciones gráficas y escritas o entre las determinaciones escritas entre sí, se hará presente el sentido común y prevalecerán aquellas determinaciones que guarden mayor coherencia con los objetivos y finalidades del Plan General Municipal.

La aplicación de los términos, conceptos, notaciones o símbolos se atenderá a los significados recogidos en la Normativa Urbanística del Plan General Municipal.

Los posibles errores materiales que se detecten en este documento podrán corregirse mediante acuerdo simple de la Corporación, y en su caso publicación en el Boletín Oficial de Navarra, dándose cuenta al Departamento de Fomento del Gobierno de Navarra.

Toda aclaración o interpretación que suscite dudas razonables requerirá un informe técnico-jurídico sobre el tema, en el que consten las posibles alternativas de interpretación, definiéndose la Corporación sobre cuál es la correcta, incorporándose en lo sucesivo como nota aclaratoria de las Ordenanzas.

Cuando sean de tal entidad que afecten a aspectos sustanciales de las determinaciones del documento, deberá seguirse una tramitación idéntica a la establecida para las modificaciones del Plan General Municipal.

Artículo 40 Ámbito de aplicación

Se establece como ámbito de aplicación de estas Ordenanzas todo el término municipal de Eulate.



Artículo 41 Vigencia

Las presentes Ordenanzas entrarán en vigor el mismo día en que entre en vigor el Plan Municipal de Eulate, con la publicación en el Boletín Oficial de Navarra B.O.N. de su Aprobación Definitiva., y se mantendrá su vigencia indefinidamente

Artículo 42 Edificaciones existentes

Cualquier intervención en las edificaciones existentes deberán adaptarse a las determinaciones de las presentes Ordenanzas.

Las edificaciones existentes que contradigan algún aspecto de éstas Ordenanzas podrán ser objeto de obras de consolidación, reparación, modernización o mejora de sus condiciones estéticas e higiénicas, pero no de aumento de volumen.

CAPÍTULO II DEFINICIONES GENERALES

Con objeto de evitar problemas de interpretación sobre la terminología técnica de los parámetros urbanísticos y de las características y condiciones impuestas a la edificación, los términos que a continuación se definen tendrán el significado que se expresa en los artículos siguientes.

- Alero

Elemento constructivo, que como prolongación de la cubierta inclinada, sobresale de fachada.

- Altura libre planta baja

Es la distancia medida en vertical entre la cara inferior del forjado de techo de planta baja y la cota de pavimento acabado.

- Antepecho

Se entiende por antepecho aquel paramento destinado a evitar caídas desde espacios abiertos como terrazas o balcones. Su altura será la establecida por la legislación vigente para el uso para el que esté destinado.

- Balcón

Elemento saliente respecto al plano principal de fachada formado por un forjado inferior y cierre vertical parcial o total, hasta una altura máxima de 1,25m

- Construcciones auxiliares

Se consideran construcciones auxiliares los anexos, bordas, leñeras, garajes, etc. que, adosados o no, pueden edificarse en las parcelas de suelo urbano como complemento de la edificación principal.

- Cubierta

Es el plano superior de la edificación, bien sea en horizontal o en pendiente, a uno o más aguas.

- Cuerpo volado

Se entiende por cuerpo volado a toda construcción cuyo volumen sobresale del plano de fachada, formado por al menos dos planos verticales, forjado inferior y superior.

- Cumbre o caballete

Es la línea más elevada en una cubierta en pendiente. En caso de cubiertas a dos o más aguas, la línea de intersección entre las mismas.



- **Edificio catalogado**

Edificio construido con anterioridad a la redacción de este planeamiento, y en el que, a juicio del Equipo Redactor, por su carácter arquitectónico, histórico, artístico o ambiental, interesa mantener su volumen actual, así como los elementos que le confieren dicho carácter, esté o no catalogado por algún organismo oficial.

- **Elemento protegido**

Elemento existente anterior a la redacción de este planeamiento que, por su valor arquitectónico, histórico, artístico o ambiental, interesa mantener o recuperar.

- **Entrecubierta**

Se entiende por entrecubierta a la planta comprendida entre la cara interior de la cubierta inclinada a una o más aguas y la cara superior del forjado de techo de la última planta.

- **Entreplanta**

Se entiende por entreplanta aquella nueva planta que se realiza dentro de una edificación consolidada, sin aumentar el volumen del edificio y guarda las medidas adecuadas, según la legislación vigente aplicable, al uso que se proyecta destinar.

- **Mansarda**

Ventana dispuesta sobre un tejado de un edificio para iluminar y ventilar su desván. Suele formarse por una ventana vertical e ir cubierta por un pequeño tejado a dos aguas cuyo caballete o cumbrera se sitúa perpendicular al faldón.

- **Máxima pendiente**

Es la máxima inclinación de un plan o con respecto de la horizontal, bien sea de un plano de pavimento en viales y espacios o áreas libres de parcelas privadas o de cubiertas.

- **Mirador**

Se entiende por mirador a aquel cuerpo volado cuyos cierres verticales son total o parcialmente acristalados.

- **Pieza habitable**

Parte de la edificación que se dedica a una permanencia continuada de las personas y, por tanto, todas las que no sean cuartos de mantenimiento e instalaciones, vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos, aparcamientos, etc.

- **Plantas del edificio**

En la normativa de cada actuación se establece el número de plantas máximo de los edificios. El número de plantas se medirá en la fachada más desfavorable, lo que quiere decir que si, por la existencia de desniveles, un edificio pudiera tener en una fachada más plantas que en las demás, la limitación del número de plantas se medirá en esa fachada.

- **Porche**

Espacio cubierto y abierto lateralmente, que está adosado a una construcción principal.

- **Rasante actual**

Es la cota de altitud existente del pavimento acabado o cara superior del terreno existente.

- **Rasante indicativa**

Es la cota de altitud definida para el espacio público en el Plan General Municipal, que puede ser modificada justificadamente por un Proyecto de Urbanización, instrumento necesario de desarrollo para la posterior ejecución de las obras.

- **Rasante oficial**



Es la cota de altitud definida para el espacio público en documentos tales como Estudios de Detalle o Proyectos de Urbanización.

- **Soportal**

Espacio cubierto y abierto lateralmente, que está incluido (debajo) en el edificio.

- **Tipología**

Se entiende por tipología de la edificación a la organización y distribución de los espacios interiores adecuados a los usos y funciones concretos, que se presentan en esquemas reconocibles y repetidos, que dan consistencia y coherencia a una unidad edificatoria.

CAPÍTULO III DEFINICIÓN DE TIPO DE OBRAS

Se definen el objeto y alcance de los distintos tipos de obras con el fin de poder determinar las condiciones, criterios y obras permitidos o exigidos por las presentes Ordenanzas, la Normativa de Protección y la Normativa Particular para cada uso.

Artículo 43 Obras de edificación de nueva planta

Son aquellas obras encargadas de ejecutar una edificación o volumen edificatorio en un solar que no estaba ocupado previamente por una edificación o que estaba ocupada por una edificación que ha sido derribada, en cuyo caso la obra de nueva planta se denominará de "sustitución".

Serán asimismo "obra nueva" a los efectos de tramitación y normativa aplicable, las intervenciones sobre una edificación existente cuando vincule a la totalidad de viviendas que contiene o cuando se produzca el vaciado total del edificio preexistente o se produzca la demolición y reposición de más del 60% de la superficie de los forjados, excluida la cubierta, independientemente de su presupuesto.

Las obras de nueva planta se ejecutarán conforme a las determinaciones de uso, de gestión y de forma previstas por el Plan General Municipal, tanto en la documentación gráfica como en la escrita de manera pormenoriza en la Normativa Urbanística Particular.

Artículo 44 Obras de ampliación

Se entienden por obras de ampliación a las obras de nueva planta que añaden volumen construido a la edificación preexistente en una parcela.

De forma concreta, como "obras de ampliación" se definen todas aquellas actuaciones que suponen el incremento de volumen exterior de un edificio o de su superficie construida, ya sea mediante el aumento de la superficie construida en planta, el incremento de plantas, el aumento de la altura de las existentes, o la elevación de la cubierta respecto a su situación actual.

Las obras de ampliación como obras de nueva planta que son, se ejecutarán conforme a las determinaciones de uso, de gestión y de forma previstas por el Plan general Municipal, tanto en la documentación gráfica como en la escrita de manera pormenorizada en la Normativa Urbanística Particular.

Artículo 45 Obras de sustitución

Son aquellas obras destinadas a la construcción de una nueva edificación en el lugar de otra, previo derribo de la existente.

A todos los efectos de exigencias de cumplimiento de la normativa y solicitud de licencias, las obras de sustitución se consideran obras de nueva planta.



Las obras de sustitución, como obras de nueva planta que son, se ejecutarán conforme a las determinaciones de uso, de gestión y de forma previstas por el Plan general Municipal, tanto en la documentación gráfica como en la escrita de manera pormenorizada en la Normativa Urbanística Particular.

En edificios protegidos que permiten esta clase de obras, se exigirá con carácter previo a la licencia de obra, la aprobación del proyecto del nuevo edificio, que deberá mantener las características formales, que en su caso, se indiquen en la ficha correspondiente del catálogo.

Cuando la Normativa de protección permita la ampliación o sustitución, se entiende que la autorización de las obras queda sometida al cumplimiento de las condiciones de superficie construida, altura, etc., establecidas por la Normativa Urbanística General y Particular del Plan General Municipal.

Artículo 46 Obras de rehabilitación

Son aquellas obras que contribuyen a la regeneración total o parcial de la edificación, sin alteración del volumen edificatorio.

Se considera que la obra de rehabilitación de un edificio es equiparable a obra nueva, a los efectos de cumplimiento de la normativa y petición de licencias, cuando se trate de una intervención integral y vincule a la totalidad de vivienda/s que contiene.

Asimismo, se equipará la rehabilitación a obra de nueva planta cuando se produzca el vaciado total del edificio preexistente o la demolición y reposición de más de un 60% de la superficie de forjados, excluida la cubierta, independientemente de su presupuesto.

Artículo 47 Obras de reestructuración

Se denominan así las obras que teniendo por objeto la adecuación de un edificio, o parte de él, a los usos a que se destine en función de las determinaciones de uso las edificabilidades propuestas en el Plan General Municipal, suponen una modificación de su estructura resistente.

Se incluyen por tanto la modificación de los elementos de distribución, estén formados o no por elementos de la estructura resistente, eliminación parcial de forjados, modificaciones de su cota, construcción de entreplantas, cambio en la posición de escaleras o su eliminación, así como la construcción de nuevas escaleras. Todo ello, aun cuando suponga una modificación de su tipología original.

En todo caso, estas obras habrán de mantener las condiciones originales del edificio por lo que respecta a su volumen exterior, características materiales y formales de fachada y cubierta y demás componentes materiales que lo singularicen.

Se autorizarán pequeñas modificaciones, debidamente justificadas con objeto de cumplimiento de normativa o legislación supramunicipal.

Atendiendo a la finalidad de este tipo de obras, habrán de incluir siempre las obras de acondicionamiento y consolidación que sean precisos.

Artículo 48 Obras de acondicionamiento

Son las obras que tienen por objeto la adecuación del edificio o parte de él a los usos a que se destine en función de las determinaciones de uso y las edificabilidades propuestas en el Plan General Municipal, mejorando sus condiciones de habitabilidad y alcanzando, en todo caso, aquellas que se establezcan en esta Normativa como mínimas para el edificio que se trate.

Estas obras, podrán modificar la composición de fachada y apertura de huecos, así como la distribución interior, siempre siguiendo las determinaciones de las Ordenanzas de edificación del Plan General Municipal.



En ningún caso podrán modificarse la configuración de la estructura salvo que se trate de la reposición o sustitución de un elemento dañado, ni el volumen edificatorio.

Se permiten, por tanto, los cambios en los elementos que componen la distribución interior, siempre que no se afecte a la estructura resistente, y la actualización, mejora o nueva incorporación de instalaciones. En este sentido, se permitirá también, la apertura de los huecos necesarios en el forjado para la instalación de ascensores.

Estas obras supondrán siempre la realización de las obras de consolidación que sean necesarias para conseguir las condiciones de seguridad, salubridad y ornato que establece el presente Plan General Municipal. Por tanto, deberá incluir, cuando sea necesario, el refuerzo de la estructura por la previsión de nuevas o mayores cargas,

Artículo 49 Obras de conservación, consolidación y restauración

Se denominan así las actuaciones que tienen por objeto dar firmeza, solidez y adecuado uso a un edificio o parte de él o elemento singular.

Puede suponer la restitución de elementos o acabados que hayan quedado deteriorados o no cumplan adecuadamente la función original, la renovación de las instalaciones existentes y su correcta integración en la edificación, la incorporación de nuevas instalaciones, siempre que no afecten a la estructura existente ni al aspecto exterior del edificio.

En todo caso han de mantener o recuperar las condiciones de seguridad, salubridad y ornato que establece esta Normativa. Afectarán en caso necesario a la estructura resistente, pero sin alterar sus condiciones formales.

Se incluyen por tanto, cuando sea preciso, las intervenciones de afianzamiento, refuerzo y sustitución de la estructura resistente dañada, como elementos de forjados, vigas, soportes, muros portantes, elementos estructurales de cubierta, etc. La sustitución puede suponer el cambio de todo un elemento, pero no la modificación del sistema estructural o del tipo de material utilizado.

Podrá autorizarse el cambio del tipo de material. Cuando desde el punto de vista técnico sea la solución aconsejable, considerando también la cuantía de los elementos que deben ser sustituidos y el coste del mantenimiento del material.

Este tipo de obras de consolidación no irán encaminadas a un cambio de uso de la edificación.

Cuando esta normativa exige, para la protección de un edificio o parte de él, la utilización de técnicas de restauración ha de entender que las obras que se realicen deberán cumplir las siguientes condiciones:

- La reconstrucción sólo se permitirá si se utilizan partes originales y puede probarse su autenticidad, evitándose de esta forma posibles anacronismos arquitectónicos.
- Sólo se añadirán nuevos elementos constructivos o nuevos materiales cuando esto sea indispensable para la estabilidad y mantenimiento; en este caso las adiciones serán reconocibles mediante el empleo de materiales claramente identificables y diferentes de los originales, de tal forma que se evite cualquier confusión mimética.
- La actuación respetará las aportaciones de épocas anteriores; su eliminación sólo será autorizable con carácter excepcional y siempre que esos elementos que se eliminan supongan una evidente degradación del bien y su eliminación fuese necesaria para permitir una mejor interpretación histórica.



CAPÍTULO IV CONDICIONES ESPECÍFICAS EN FUNCIÓN DEL USO

Sección 1º Vivienda

Artículo 50 Dimensiones y condiciones de habitabilidad.

Se estará a lo dispuesto en las ordenanzas que determinan las condiciones mínimas que han de cumplirse en la vivienda a los efectos de habitabilidad (Decreto Foral 5/2006, de 16 de enero, por el que se modifica el D.F. 142/2004) o legislación que la sustituya.

Sección 2º Otros usos residenciales

Artículo 51 Condiciones particulares.

Los locales cumplirán las dimensiones y condiciones que le fueren de aplicación, de las fijadas para el Uso Vivienda.

Las actividades complementarias (restaurantes, garajes, almacenes, etc.) se sujetarán a las condiciones que se establezcan para cada uso específico.

No se permiten dormitorios en situación de sótano o semisótano.

Tampoco se permiten en dichas situaciones cocinas, comedores, salas de actos y reuniones o locales que constituyan puestos de trabajo no esporádico.

No obstante, se tolerarán en sótano o semisótano los usos enumerados en el párrafo anterior (es decir, cocinas, comedores...) cuando concurran las condiciones siguientes:

Sección 3º Actividades productivas

Artículo 52 Clasificación (Según Clasificación Nacional de Actividades Económicas).

A) TALLERES INDEPENDIENTES.

A.1) TALLERES DOMÉSTICOS.

- ☐ Superficie útil máxima: 50 m².
- ☐ Potencia máxima 2.000 W.

A.2) ARTESANÍA DE SERVICIO.

- ☐ Superficie útil máxima: 200 m².

A.3) TALLERES DE SERVICIO.

- ☐ Superficie útil máxima: 500 m².

B) INDUSTRIA Y ALMACÉN.

No se establece limitación de superficie o potencia instalada.

Artículo 53 Condiciones generales.

Cumplirán las que fijen las disposiciones vigentes sobre las materias y las que se establecen en los artículos siguientes:

Especialmente se aplicarán:

- Ordenanza General de Seguridad e Higiene del Trabajo.
- Real Decreto 485/97 sobre disposiciones mínimas en materia de señalización de seguridad y salud en el trabajo.
- Real Decreto 486/97 sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo.



- Ley Foral 4/2005, de intervención para la protección ambiental.
- Código Técnico de la Edificación
- Normativa para la Protección del Medio Ambiente contra emisión de Ruidos y Vibraciones.
- Normativa del uso del alcantarillado y control de vertidos de aguas residuales.

Artículo 54 Dimensiones y condiciones de los locales.

1. La superficie que ocupa una industria viene fijada por la suma de superficies de todos los locales y espacios destinados a esta actividad. No se computará la superficie de las oficinas, zona de exposición y venta, si éstas tienen acceso independiente de los locales destinados a trabajo industrial, bien directo desde el exterior o a través de un vestíbulo de distribución.
2. Los locales industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener, como mínimo, una superficie, por cada uno de ellos, de dos metros cuadrados y un volumen de 10 metros cúbicos. Se exige la iluminación y ventilación natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz deberán tener una superficie total no inferior a un doceavo de la que tenga la planta del local, y la ventilación deberá ser suficiente como para cumplir el artículo 30 de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo o normativa que la sustituya. En el segundo caso se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento, durante su funcionamiento. En el supuesto de que éstas no fueran satisfactorias, se fijará por los Servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse total o parcialmente el local si a su terminación no funcionaran correctamente.

Artículo 55 Saneamiento

Las instalaciones industriales deberán cumplir la Normativa del uso del alcantarillado y control de vertido de aguas residuales.

En los casos singulares de instalaciones industriales que por su situación fuera del Suelo Urbano no tienen conexión con la red municipal, se estará a lo establecido en la normativa aplicable en la materia.

Artículo 56 Acceso.

Salvo para los talleres domésticos el acceso debe ser independiente del correspondiente a otros usos no industriales.

El edificio o local deberá disponer de una zona adecuada de carga y descarga de mercancías, sin que sea necesario realizar maniobras en la calle para el acceso de vehículos.

Sección 4º Garajes y aparcamientos

Artículo 57 Condiciones de los garajes-aparcamiento

1. Aparcamientos

La obligatoriedad de aparcamientos en parcela privada se establece para todo el Suelo Urbano con las siguientes características:

- A. En usos de vivienda, comercial y usos complementarios de vivienda:



a) En parcelas de más de 200 m², una plaza por cada vivienda o 100 m² de edificación (el mayor de los dos).

b) En parcelas de tamaño igual o menor a 200 m², una plaza por cada vivienda o 125 m² de edificación (el mayor de los dos).

Se entenderá comprendida la superficie construida sobre rasante excluyendo las áreas destinadas a aparcamiento.

B. En actividad productiva: Una plaza por cada 250 m² de parcela.

- Están exceptuadas de estas precisiones las parcelas que no alcancen los 100 m² en el caso A (art. 89 de la presente normativa) y 100 m² en el caso B, en función de las dificultades físicas para su cumplimiento, que deberá ser justificadas.

2. Condiciones en función de la calificación establecida por el planeamiento.

- En los espacios libres que se destinan a aparcamientos de superficie, no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado. Igualmente se autorizarán parasoles, debiendo ser exentos, abiertos en sus costados e independientes.

Sección 5º Locales comerciales y tiendas

1. La zona destinada al público en el local no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con el interior de ninguna vivienda, pudiendo conectarse con el núcleo de comunicaciones de acceso a viviendas.
2. En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.
3. Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas caja de escalera ni portal si no es a través de una habitación o paso intermedio, con puertas de salida resistentes al fuego, en cumplimiento del CTE.
4. Los locales comerciales dispondrán de los vestuarios y aseos exigidos por la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo. Como mínimo, en cualquier caso se requiere la existencia de un retrete y un lavabo.

Los comercios en autoservicio dispondrán de instalaciones para señoras y caballeros absolutamente independientes cuando la superficie útil sea superior a 100 m².

El número de elementos será adecuado a la afluencia de público prevista y a la duración de su estancia.

Cuando la actividad se desarrolle en varias plantas el acceso a los aseos no deberá salvar un desnivel superior a una planta desde cualquier local de estancia de público o lugar de trabajo.

En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo de aislamiento con dimensiones mínimas de 1 m por 1'50 m. Si hay instalaciones independientes para cada sexo, cada cual contará con su propio vestíbulo, pudiéndose instalar en ellos los lavabos. En el de caballeros, se admitirán también urinarios.

5. La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial.

En el primer caso, los huecos de luz deberán tener una superficie total no inferior a un doceavo de la que tenga la planta del local y la ventilación deberá ser suficiente como



para cumplir la Normativa General de Seguridad e Higiene en el Trabajo o Normativa que la sustituya.

Cuando no llegue a cubrirse el nivel requerido en luz o ventilación, se suplementará artificialmente, a cuyo efecto se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación o acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local en cualquier momento. En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionen correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar el local total o parcialmente.

Los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos quedan exceptuados de estas medidas.

6. Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.
7. Cuando los locales se desarrollen en varias plantas no podrán usarse las de sótanos o semisótanos como superficie de venta, permitiéndose únicamente aseos de acceso público, pudiéndose destinar a almacenes, archivos y otros locales auxiliares sin acceso al público.
9. No se admiten locales comerciales independientes en situación sótano o semisótano.
10. Cumplirán las prescripciones señaladas para viviendas que les sean de aplicación, considerándose a efectos de equivalencia 90 m² útiles de local por vivienda.
11. La altura mínima libre de las superficies de venta se establece en 2'40 m.
12. Las puertas de acceso desde la calle abrirán en el sentido de la evacuación, es decir, hacia fuera, no interfiriendo sobre el vial público; excepto cuando el local mida menos de 80 m² de superficie total y no se destine a actividades de Espectáculos públicos, culturales e instalaciones turístico-recreativas.

Sección 6º Oficinas

Artículo 58 Condiciones de carácter general.

Se establecen las siguientes condiciones y limitaciones, sin perjuicio de cualquier otra que resulte aplicable en virtud de Normas Generales o Municipales:

1. Los locales de oficinas hasta 100 m² tendrán, un retrete y un lavabo. Por cada 200 m² más, o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo.
2. La luz y ventilación de los locales y oficinas podrá ser natural o artificial.

En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un décimo de la que tenga la planta del local.

En el segundo, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.
3. Dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso, y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, se determinen por las Ordenanzas específicas sobre la materia.



4. Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y con características tales que no permitan llegar al exterior ruidos ni vibraciones, cuyos niveles se determinen en la legislación aplicable sobre la materia.
5. Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, ruidos, vibraciones, etc.
6. Cumplirán las prescripciones señaladas para las viviendas que les sean de aplicación, considerándose a efectos de equivalencia 90 m² útiles de oficina como una vivienda.
7. Cuando los locales se desarrollen en varias plantas, no podrán utilizarse las de sótano o semisótano como locales de acceso público, a excepción de los aseos. Se permite destinarlos a almacenes, archivos y otros locales complementarios, siempre que no supongan puestos permanentes de trabajo.

Sección 7º Sanidad

Artículo 59 Condiciones específicas.

Cumplirán, las condiciones que fijan las disposiciones vigentes generales sobre la materia, y en su caso las de uso residencial y oficinas que les fueran de aplicación.

Sección 8º Espectáculos públicos, culturales e instalaciones público recreativas

Artículo 60 Clasificación (Espectáculos públicos, culturales e instalaciones turístico-recreativas).

A los efectos de estas Ordenanzas se clasifican en los siguientes apartados:

- A. ESPECTÁCULOS PÚBLICOS EN EDIFICIOS O LOCALES.
 - Variedades y cultura.
 - Salas multiusos
- B. ESPECTÁCULOS Y ACTIVIDADES DEPORTIVAS EN LOCALES O RECINTOS.
 - Campos de fútbol, baloncesto, balonmano, etc.
 - Pistas de tenis, patinaje.
 - Frontones, piscinas.
 - Campos de tiro abierto.
- C. ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS.
 - Restaurantes.
 - Cafés y bares.
 - Sociedades gastronómicas y merenderos.

Artículo 61 Condiciones generales.

1. No se admiten locales independientes en sótanos o semisótanos.
2. Cuando los locales se desarrollen en varias plantas, no podrán utilizarse las de sótano o semisótano para actividades que supongan la estancia de público, excepto aseos. Tampoco se permiten cocinas o locales con puestos permanentes de trabajo.
3. Se dispondrán aseos independientes para señoras y caballeros, que consten como mínimo de lavabo e inodoro para señoras y lavabo, inodoro y urinario para caballeros.
 - En aquellos locales de menos de 30 m² de superficie útil, se admite un sólo aseo común, que contará como mínimo de lavabo e inodoro.



- En todo caso los servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local, debiéndose interponer un vestíbulo de aislamiento, con un mínimo de 1 m por 1'50 m. Si hay aseos independientes para cada sexo, cada aseo contará con su propio vestíbulo, pudiéndose instalar en ellos el lavabo.
 - En los locales comprendidos entre 30 m² y 100 m², podrá admitirse una solución consistente en un recinto común, donde puede estar situado el lavabo y dos recintos con inodoro, independientes para señoras y caballeros.
 - Las dimensiones citadas en este apartado se entienden como superficie total de la actividad.
4. Cuando alguno de los usos contemplados en esta subsección estén asociados a otro uso principal, se regularán por las condiciones aplicables a dicho uso principal. En estos casos el Ayuntamiento podrá exigir condiciones o imponer limitaciones superficiales, de acceso, horario, etc... que garanticen el carácter secundario y dependiente de la actividad.

Sección 9ª Actividades reguladas en la L. F.4/2005 de intervención para la protección ambiental.

Artículo 62 Condiciones generales y particulares.

En materia de ruidos y vibraciones se estará a lo dispuesto con carácter general en la Normativa de Ruidos y Vibraciones, u Ordenanza que la sustituya.

En todo caso, se tendrán en cuenta las disposiciones señaladas en la Ley Foral 4/2005, de intervención para la protección ambiental.

Condiciones particulares:

1. Los humos y gases podrán evacuarse al exterior, pero siempre por medio de una chimenea o conducto, que cumpla las especificaciones de las Ordenanzas de la Edificación.

Deberán tener un sistema de extracción a través de chimenea por encima de la cubierta del edificio aquellas actividades que produzcan gases y olores molestos (bares, restaurantes, obradores, soldadura, etc...). Este conducto deberá ser de uso exclusivo, sin comunicación con viviendas u otro tipo de locales.

A tal efecto, se recomienda que en la declaración de obra nueva y constitución de la propiedad horizontal se haga constar el derecho a sacar a la cubierta de los edificios los conductos de ventilación y chimeneas de locales en planta baja, sótanos e instalaciones de calefacción colectiva. Dicho derecho deberá concretarse en lugares y disposiciones adecuadas.

2. Las instalaciones deberán estar dotadas de hidrantes, extintores, detectores de fuego u otros elementos, de acuerdo con lo que se especifique en la NB-PCI y del tipo aprobado por Los Servicios Técnicos Municipales.



CAPÍTULO V CONDICIONES DE VOLUMEN

Artículo 63 Concepto general de las Ordenanzas

Todas las obras de rehabilitación o de obra nueva deberán de adaptarse a las tipologías edificatorias del pueblo, definidas por su carácter rural, con sistemas constructivos y compositivos como los definidos en el Anexo - Estudio de usos y costumbres arquitectónicas de Eulate, procurando en todo momento armonizar en materiales, volumen, composición, características constructivas, etc., de forma que se integren armónicamente con lo preexistente.

Cada proyecto, por tanto, deberá ajustarse a las condiciones señaladas en las presentes Ordenanzas. Éstas contienen un conjunto de pautas conducentes a lograr una homogeneidad arquitectónica que favorezca la idea de "proyecto- pueblo", evitando la dispersión de formas y materiales que degeneren en una exposición incoherente de edificios u otros elementos arquitectónicos.

Artículo 64 Parcela edificable.

Dimensiones mínimas				
Zona	Uso	Superficie	Fachada	Retranqueo
General	Residencial	100 m ²	6 ml	Según Normativa Urbánística y Fichas
General	Actividad Productiva	100 m ²	10 ml	

Quedan exceptuadas de las prescripciones de superficie y fachada mínima las parcelas que se encuentren en una de estas situaciones:

- Que haya estado o esté edificada con la misma configuración de parcela.
- Que las parcelas colindantes estén edificadas con edificaciones no provisionales.

Se autorizan las agregaciones de solares, en todos los casos, y las segregaciones, cumpliendo las dimensiones mínimas establecidas en el apartado anterior, salvo lo dispuesto en las fichas particulares de cada Área de Ordenación.

Podrá permitirse sobre las parcelas consideradas como mínimas la edificación residencial o industrial con división horizontal, en cuyo caso deberán formalizarse las correspondientes escrituras y reglamentación de la comunidad. Las acometidas a los servicios, número de policía urbana, y en general, todas las relaciones entre Administración y las subparcelas o locales resultantes se efectuarán considerándola a todos los efectos como una sola parcela.

Artículo 65 Agrupaciones de edificios

Cuando se propongan agrupaciones de edificios enfrentados o contiguos, todas sus fachadas orientadas a espacio público que puedan ser vistas desde un mismo punto, han de ser distintas entre sí.

- Por edificio se entiende:
 - Cada volumen aislado de otro en cada parcela.
 - Cada asociación de volúmenes adosados que contengan la edificación principal de una o varias parcelas.



- Por fachadas distintas se entienden las que se diferencian, al menos, en alguno de los siguientes aspectos:
 - Forma general de la fachada procedente de una composición volumétrica o tipología distinta.
 - Cuando las fachadas correspondan a una misma tipología :
 - o Forma de la cubierta
 - o Ordenación de huecos de fachada.
 - o Presencia de elementos nuevos como: balcón, porche, solana,...
 - o Cambios notables en la composición de sistemas constructivos y materiales.

No se considerarán ordenaciones distintas:

- o Las que cambien únicamente el color de los acabados de fachada: pintura, piedra, carpinterías...
- o Las que se basen en la misma composición a la cual se le ha invertido el orden de sus volúmenes o elementos, de izquierda a derecha o de arriba abajo.



0

Artículo 66 Composición volumétrica de los edificios

Cada uno de los edificios principales diferenciados de la parcelas deberá constituir un único volumen con una cubierta inclinada con una única cumbre.

Los volúmenes serán de planta rectangular o cuadrada.

Sólo en casos justificados y previa consulta urbanística al Ayuntamiento, los edificios principales de una parcela podrán ser de planta distinta a la rectangular, como cuando la forma en planta del edificio venga obligada por el lugar que ha de ocupar en la parcela: alineaciones con el espacio público, forma de la parcela, necesidad de cubrir medianeras, salvar desniveles...

Todos los volúmenes de un mismo edificio han de tener una unidad de estilo arquitectónico..

Se pretenderá potenciar una mayoría de edificios con un carácter neutro dentro del conjunto urbano, donde la singularidad esté marcada por los edificios que marcan la personalidad del pueblo.

Por ello, será obligatorio un estudio de integración de los nuevos volúmenes y fachadas de aquellos edificios, ya sean de nueva planta o rehabilitados, situados cerca de edificios catalogados en cualquier grado, o bien cuyo volumen o composición de fachadas supongan una distorsión importante en la imagen general del pueblo.

Los almacenes agrícolas y edificación complementaria cumplirán las determinaciones de las Ordenanzas a excepción de lo contenido sobre tipologías.

Artículo 67 Altura máxima de la edificación y nº máximo de plantas

La altura de los edificios, tanto de nueva construcción como en rehabilitación, no podrá exceder de:

1. En viviendas unifamiliares y bifamiliares: 7,5m
2. En viviendas colectivas y edificios dotacionales: 10m

En rehabilitación, si la altura existente supera a las anteriores, la altura máxima es la existente.

En el caso de edificios catalogados, la altura máxima es siempre la existente, pudiendo modificarse únicamente por necesidad de adaptación a legislación de habitabilidad, en caso de rehabilitación integral del edificio y siempre previa consulta al Ayuntamiento.

La medida se tomará como la diferencia de alturas entre el punto con cota más desfavorable de la parte inferior de la fachada y el punto más alto de la cumbre.

Si el edificio se encuentra contra terreno y alguna de sus fachadas tienen diferentes alturas, se tomará como referencia la más desfavorable.

La edificación de nueva planta no podrá superar el nº de plantas máximo establecido en la normativa particularizada, que en ningún caso sobrepasa:

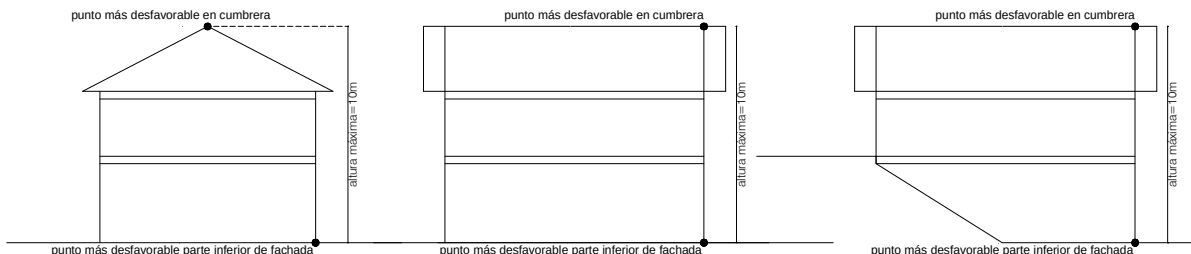
3. En viviendas unifamiliares y bifamiliares: sótano o semisótano + planta baja + planta primera + planta bajocubierta.
4. En viviendas colectivas y edificios dotacionales: sótano o semisótano + planta baja + planta primera + planta segunda.

Aunque el edificio tenga fachadas en calles a diferente cota, el número máximo de plantas ha de cumplirse en todas las fachadas.

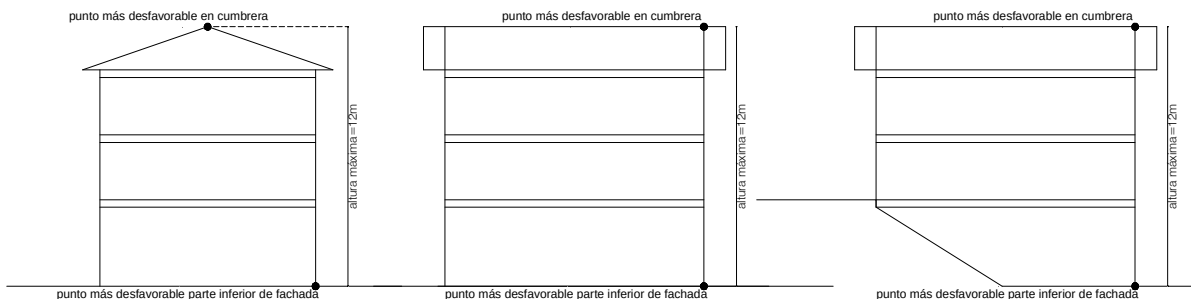
5. Esquema general de alturas y nº máximo de plantas:



VIVIENDA UNIFAMILIAR O BIFAMILIAR
ALTURA MÁXIMA= 10M
Nº MÁXIMO DE PLANTAS: 2 + BAJOCUBIERTA



VIVIENDA COLECTIVA
ALTURA MÁXIMA= 12M
Nº MÁXIMO DE PLANTAS: 3 + BAJOCUBIERTA



Altura de plantas.

Las alturas de las plantas se ajustarán a los siguientes parámetros:		
Plantas	Altura libre mínima	Altura libre estricta
Sótanos y semisótanos	2'20	2'00
Plantas bajas	2'40	2'20
Plantas alzadas	2'40	2'20

Estas limitaciones se refieren a usos residenciales, no afectando a los industriales, enseñanza, dotaciones complementarias y espectáculos públicos, (grupos A y B), que se regirán por la ordenanza y legislación aplicable.



Artículo 68 Construcciones permitidas por encima de la altura máxima

Se prohíbe todo tipo de construcciones por encima de la altura permitida, a excepción de:

1.- Las instalaciones necesarias para el servicio del edificio, nunca casetones de ascensor o montacargas. En el caso de las instalaciones solares, irán integradas en las pendientes de cubierta.

2.- Las chimeneas y tubos de ventilación deberán sobrepasar la cubierta en una altura libre suficiente para que se garantice su correcto funcionamiento, considerándose justificada la solución que se adapta a la normativa vigente. En cualquier caso su altura no sobrepasará en más de 5,50 m. la altura de la edificación.

3.- Las antenas, estructuras soporte y pararrayos tendrán un tamaño y disposición limitados a los requerimientos específicos del edificio, debiendo tender a minimizar su impacto visual sobre vías públicas, edificios próximos, etc.

Cualquier elemento que vaya a sobresalir de cubierta ha de venir reflejado y acotado en el proyecto que se presenta para obtener la licencia de obras.

Artículo 69 Forma de la cubierta

Las cubiertas se resolverán a dos, tres o cuatro aguas

Los volúmenes de planta baja inferior a los 4m sólo podrán tener cubierta a dos aguas. Únicamente, y de manera excepcional, podrán tener la cubierta a una o tres aguas cuando la parte superior de la cubierta esté adosada a un edificio de mayor volumen de la misma propiedad.

El sistema estructural y constructivo adoptado para la resolución de la cubierta será definido por el autor del proyecto de edificación en cumplimiento de la normativa vigente en cada caso aplicable, en función de los sistemas y materiales adoptados.

No se permiten las cubiertas planas, sin embargo alguno de los volúmenes secundarios de una planta de altura anexos al principal podrán ser terminados en su cubierta por una terraza.

La cubierta de los volúmenes tendrá una pendiente entre el 25% y el 50%. Todas las vertientes tendrán aproximadamente la misma pendiente.

Las cumbreras se desarrollarán en posición paralela a las fachadas.

Artículo 70 Elementos de la cubierta

No se permite romper el plano de cubierta salvo para construir ventanas cenitales, lucernarios y chimeneas.

Las **ventanas cenitales y lucernarios** se ubicarán siempre en los planos de cubierta. En ningún caso podrán colocarse en cumbreras o cortar el alero para continuar el plano de la fachada.

En edificación nueva, no se permiten las ventanas de buhardilla o mansardas.

En rehabilitación se permiten las ventanas de buhardilla o mansardas, siempre y cuando:

- El uso que se va a dar al bajocubierta esté vinculado a la vivienda existente.
- Se sitúen aproximadamente centradas en la pendiente del faldón de la cubierta, guardando una distancia mínima con la proyección vertical de la fachada principal como para que la fachada de la mansarda no se convierta en continuación de la principal.

- Tengan la cubierta a dos aguas perpendicular a la pendiente de la cubierta general.

No se autorizarán las buhardas en las cubiertas de inmuebles catalogados.

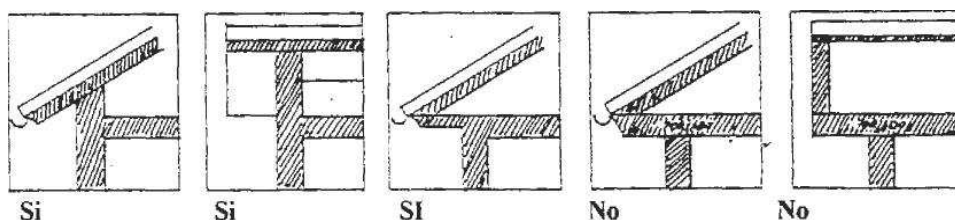
Artículo 71 Aleros de la cubierta

La cubierta de cada volumen será de planta rectangular.

El alero no superará un vuelo de 1 metro incluido el canalón en los aleros horizontales, ni 120 cm en los aleros inclinados. El canto de la losa o de los solivos no excederá de 15 cm.

Todos los aleros horizontales de cada cubierta de dos o cuatro aguas tendrán la misma cota de nivel y contendrán un canalón y bajante, si vierte las aguas al espacio público.

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



Artículo 72 Patios.

A. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

- Se regulan en este artículo las condiciones que deben reunir los patios para considerarse aptos para la iluminación y ventilación natural. Ésta se exige para las habitaciones vivideras de los usos residenciales, entendiéndose como tales las salas de estar, comedores, cocinas, dormitorios y, en general, las que supongan permanencia de personas.
- No se incluyen en este concepto los aseos, vestíbulos, pasillos, despensas o trasteros. Cuando el programa de la vivienda sea mixto, es decir, que incluya despachos profesionales o puestos de trabajo en general, las habitaciones correspondientes tendrán la consideración de vivideras, aplicando los mismos criterios. Los usos no residenciales, independientes de la vivienda, podrán utilizar métodos de iluminación y ventilación artificial de acuerdo con su normativa específica, siéndoles de aplicación lo que sigue sólo en caso de que opten por la iluminación y ventilación natural.

B.CONDICIONES GENERALES.

- La superficie del patio debe ser aterrazada y accesible, no permitiéndose en ellos cobertizos, acumulación de materiales, muebles, objetos o residuos, debiéndose mantener en un estado de orden y limpieza que garantice su higiene y que no sufran menoscabo las condiciones de ventilación e iluminación de las estancias que recaigan sobre el patio.
- En cuanto a altura y dimensiones en planta, se estará a lo dispuesto en el Decreto Foral 5/2006, de 16 de enero, por el que se modifica el D.F. 142/2004, que regula las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas en la Comunidad Foral de Navarra.

Artículo 73 Sótanos y semisótanos

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos, que no podrán destinarse a vivienda, con las siguientes condiciones:



1. Altura mínima: 2.20m
2. Que posean ventilación directa o forzada al exterior. Si la ventilación se hace mediante tubo de ventilación, la superficie de éste debe permitir inscribir en él un círculo de 30cm de diámetro.
3. Los sótanos deberán construirse sin salirse de los límites de la propiedad. No podrán recibir luces de la vía pública por aberturas en el pavimento de la calle, sino que deberán estar abiertos en el zócalo de fachada al interior de la parcela.
4. Cuando los sótanos o semisótanos se vayan a utilizar como aparcamiento o garaje, deberán ajustarse a las condiciones de uso y construcción establecida para dichos usos.

Artículo 74 Retranqueos y variaciones de la alineación.

En las zonas que se planifican con volumetría definida, las alineaciones exteriores son vinculantes a nivel de cierre de finca salvo que en ficha se indique otro criterio, requiriendo su alteración la tramitación de la figura de planeamiento que corresponda (Estudio de Detalle o Modificación de Plan General Municipal). Las alineaciones interiores tienen el carácter de máximas, pudiendo retranquearse respecto a las mismas. En planos se dibuja, en algunos casos, una ordenación de la edificación en interior de parcela, que debe entenderse como orientativa, no vinculante a la hora de desarrollar los proyectos de obra.

- 1) Excepcionalmente y con la debida justificación, como única manera de eliminar barreras arquitectónicas, se permitirán elementos salientes de la alineación interior máxima en toda la altura de la edificación, con el fin de ubicar ascensor o elementos de comunicación vertical, en edificaciones existentes que carezcan de ellos. Asimismo, se permitirán elementos salientes de la alineación de fachada, y su correspondiente ocupación de espacio público, siempre que se garantice la correcta adecuación de los mismos al espacio público donde se ubiquen, permitiendo el paso peatonal y vehicular correctamente. En ambos casos, será preceptiva la elaboración de un Estudio de Detalle en el que se defina la nueva ordenación planteada, siempre buscando la solución arquitectónica más adecuada a la edificación, de manera que se produzca el menor aumento de la edificabilidad posible.
- 2) No se admiten retranqueos a modo de áticos.
- 3) En la planta baja se permiten las siguientes variaciones de la alineación exterior:
 - a) Fachadas porticadas formando soportales de uso público, siempre que se extienda como solución para el frente completo entre dos calles. La luz de paso entre pilares y paramento interior será como mínimo de 2'00 m y su altura nunca inferior a 3'00 m.
 - b) Entrantes coincidentes con accesos a portales. Su profundidad será como máximo el de su frente y, en todo caso, inferior a 1'50 m.
 - c) Las correspondientes al espacio de espera horizontal de rampas de garaje.

Otros supuestos, como plantas bajas diáfanas accesibles al público en general o al uso comunitario, serán permitidos discrecionalmente por el Ayuntamiento. Se atenderá a las circunstancias que concurren de tamaño, forma, seguridad, limpieza, etc. y especialmente la situación aislada del edificio o disposición que no exija la continuidad de las fachadas en planta baja.

En todos los casos las condiciones de acabado serán similares a la fachada de la edificación.

Los propietarios de las fincas retranqueadas asumirán los costos del tratamiento como fachada de las medianeras que queden al descubierto, salvo que éstas se hubieran a su vez retranqueado. En el otorgamiento de toda licencia de edificación se entenderá incluido este condicionamiento.



El Ayuntamiento podrá asumir los gastos de limpieza e iluminación de soportales, pasos y pasajes impuestos por el planeamiento. En el resto de casos los asumirán los propietarios, salvo reconocimiento expreso por parte del Ayuntamiento de su utilidad para el tránsito público.

Para los retranqueos en cualquier caso, se estará a lo establecido en la ficha correspondiente a cada Área de Ordenación. Se podrán reducir los retranqueos exigidos con respecto a propietarios particulares colindantes, o incluso eliminarlos, en caso de visto bueno del propietario o propietarios afectados, mediante documento formalizado ante notario, que deberá aportarse conjuntamente a la documentación necesaria para la solicitud de licencia.

Artículo 75 Salientes en fachada.

- Se entiende por elemento saliente a todo elemento constructivo u ornamental no habitable u ocupable, como zócalos, toldos, letreros, marquesinas,...
- No se permite salir de las alineaciones de parcela en una altura de 3 m contada desde la rasante de la calle, ningún cuerpo que forme parte integrante de la construcción. Los elementos ornamentales tales como letreros, marquesinas, mochetas, cornisas, u otros salientes podrán sobresalir 10 cm de la fachada en toda su altura. Se prohíben las puertas correderas por el exterior de las fachadas, invadiendo la acera.
- En los balcones, toda moldura se entiende incluida en el vuelo tolerado.
- Quedan prohibidos los resaltes o salientes continuos adosados a fachada, tales como chimeneas de acero inoxidable o forradas en aluminio, escaleras adosadas, u otros, sobre vial o espacio público, autorizándose dentro de las alineaciones de parcela, con preferencia de su ubicación en fachadas traseras o laterales, intentando ocultar su visión desde espacio público.
- Se permitirán los toldos:
 - En planta baja, pero en cualquier caso ninguno de sus elementos (incluso flecos) estarán a menos altura de 2'20 m desde la rasante y su vuelo máximo quedará limitado por una línea paralela al bordillo de la acera y a 0'50 m del elemento volado. Cuando no exista acera o ésta ocupe toda la calle, no podrá sobrepasarse la dimensión permitida para, balcones y voladizos.
 - En plantas elevadas, sólo en balcones y terrazas, nunca en ventanas, no pudiendo sobrepasar en ningún caso las dimensiones de balcones, voladizos o terrazas a los que cubra.
- Por encima de los 3 m de altura y sin sobrepasar la altura de la planta baja, podrán volarse en las mismas condiciones las farolas, letreros, salientes, marquesinas,..., prohibiéndose aquellos elementos que tengan un volumen desproporcionado, a juicio del Ayuntamiento, en función del espesor, vuelo, opacidad, forma, etc.
- Se prohíbe el giro hacia el exterior de las puertas y ventanas en la planta baja, así como hojas basculantes que barran espacio público en su giro, excepto aquellas que girando hacia fuera, lo hagan dentro de la propiedad sin invadir el vial o espacio público.



CAPÍTULO VI CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN

Artículo 76 Materiales de la cubierta

El material de cubrición será la teja cerámica, árabe o mixta. Se prohíben el resto.

Los tejados de cualquier volumen vinculado al principal, serán de las mismas características que las señaladas para los volúmenes principales.

Los colores de la cubierta se asimilarán, en la medida de lo posible, al de la teja árabe típica del lugar que es de color amarillo-paja u ocre.

Artículo 77 Aleros

Todo el alero de la cubierta de un mismo edificio será del mismo color. Los perrotos y tablillas serán del mismo color.

Si es de madera: barnizado o pintado en colores oscuros o del mismo tono que la carpintería..

Si es de hormigón: siempre pintado en colores oscuros. Si no es un color marrón dentro de la gama de las carpinterías del artículo 84, será del mismo color que la carpintería del edificio

Si son inclinados, seguirán la pendiente del faldón al que pertenecen.

Si son horizontales, todos los aleros de la misma cubierta tendrán el mismo nivel.

Artículo 78 Composición de las fachadas

Las fachadas de cada volumen constituirán un único plano por cada lado de la planta rectangular, sin resaltes, de las cuales podrán sobresalir los alfeizares, contraventanas, los balcones y los aleros. Las terrazas exteriores se conceptúan como volúmenes diferenciados.

Dentro de una fachada podrá haber cambios de plano de fachada en paralelo siempre que se deriven de algún planteamiento constructivo o estructural tradicional, que suponga la necesidad de combinar varios materiales. En estos casos se permitirán pequeños retranqueos para diferenciar los cambios de materiales, dentro de los márgenes que permita el muro de mayor grosor. No se admitirán los cambios de plano que tengan un sentido exclusivamente decorativo.

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

Artículo 79 Huecos de fachada

Los huecos en fachadas serán siempre rectangulares o cuadrados.

Se permiten los arcos en planta baja para puertas de acceso a imitación de los arcos tradicionales.

Se exigirá que los huecos de balcones, ventanas, puertas y demás elementos de fachadas, sigan las normas tradicionales de composición de la zona. Para ello se establecerán ejes verticales de composición en los que deberán centrarse los huecos principales de cada planta.

Los huecos de planta baja se dispondrán preferentemente según los ejes compositivos generales de las fachadas.

La separación vertical entre dos huecos será mayor de 40 cm.

En las fachadas se podrán realizar huecos sencillos o compuestos.



- Huecos sencillos

Los huecos sencillos serán los constituidos por una unidad de marco rectangular o cuadrada para la apertura del hueco.

La altura de los huecos será igual o mayor que su anchura. Si la anchura es mayor que la altura se considerará como hueco singular.

En las últimas plantas construidas se permiten huecos compuestos o singulares.

Huecos compuestos

- Los huecos compuestos están formados por la suma de varios huecos sencillos de la misma altura, en donde dos marcos tienen un montante común, pero no podrán estar formados por ventanas y puertas.

Los huecos compuestos podrán estar formados por la suma de huecos sencillos unidos mediante elementos estructurales de madera.

- Huecos singulares

Podrían autorizarse composiciones especiales de huecos en alguna fachada, siempre que sean plenamente justificables y armonizables estéticamente con la tipología del edificio y con el entorno y sometiéndolas a una consulta urbanística previa al Ayuntamiento.

- Accesos al edificio y puertas de garaje

La puerta de garaje, en general, tendrán una anchura y una altura máxima de 2,50 m. Excepcionalmente y siempre que esté justificado, ésta podrá tener dimensiones superiores, en cuyo caso se deberá dar a estas puertas un tratamiento especial que permita integrarlas adecuadamente en la fachada. Estos cambios en dimensión y tratamientos se someterán a consulta urbanística previa al Ayuntamiento.



Artículo 80 Materiales de acabado de fachada

Los cerramientos exteriores de los edificios adoptarán el aspecto de muros de carga.

En puntos singulares podrán autorizarse los elementos de arquitectura porticados propios de los porches, soportales, etc., sin contradecir el criterio general anterior.

Por lo demás los materiales de las fachadas de los edificios seguirán alguno de los siguientes criterios:

1. Piedra de mampostería o de sillar, siempre que las sucesivas juntas horizontales sigan una línea continua en el conjunto de la fachada. La mampostería será de veta de piedra de la zona o parecida.
2. No se permitirán las plaquetas de imitación de mampostería aunque se podrán permitir las de imitación a sillar. Cuando se empleen en las esquinas del edificio y en las mochetas de las ventanas esta plaqueta, se evitarán los tamaños y proporciones repetitivos que den un aspecto artificial y postizo.
3. No se permiten los acabados en placas de piedra irregular.
4. Enfoscados y enlucidos pintados con los colores definidos en el art. 84.
5. Se prohíbe el ladrillo caravista en la totalidad del edificio, pudiendo utilizarse únicamente el ladrillo "envejecido" parcialmente hasta en un 5% del total de la superficie de fachada..
6. Se aceptarán las imitaciones de sistemas constructivos tradicionales con morteros fíxotrópicos moldeables, en los siguientes términos.
 - Sólo se permite imitar en piedra elementos como zócalos, esquinales y cercos de ventana. El resultado ha de cumplir estéticamente con las mismas condiciones que marcan las presentes Ordenanzas a los materiales originales a los que imitan, es decir:
 - o El tipo de piedra imitado ha de ser arenisca o caliza de colores similares a los del lugar. El despiece ha de ser el de mampostería o sillar tradicionales, nunca en aplacados irregulares o lajas.
 - No se permite imitación de despieces de madera ni ladrillo.
 - Tanto si se trata de una rehabilitación de fachadas, como en obra nueva, para la obtención de la licencia correspondiente se deberá adjuntar un levantamiento de fachada que refleje el resultado final de la intervención, definiendo colores, texturas y despieces que se van a utilizar.
7. Quedan prohibidos los acabados en el resto de materiales.

La planta baja podrá ser tratada de modo distinto al resto de la fachada en color o material.

8. Se permiten los entramados de madera estructural vistos.

Los zócalos podrán ser enfoscados con un matiz en la textura del acabado o de piedra, admitiéndose los aplacados de piedra continuos, nunca las lajas y sí la mampostería vista, siempre y cuando la altura media de las piedras empleadas sea superior a 12 cm.



Los esquinales

- De piedra: sillería o imitación a sillería, nunca lajas..

Si se trata de un aplacado de imitación a sillería se tendrá especial cuidado en las junta de la esquina y se intentará que las pieza no sean todas de la misma dimensión y proporción para evitar aspectos artificiales y postizos.

- Si son pintados serán del mismo color que el zócalo

No se permiten pintados imitación piedra ni pintar juntas de aplacado.

La combinación de materiales de las fachadas quedará limitada a distinción de zócalos, cabezales, esquinales y alfeizares no estando permitido invadir con elementos decorativos parte alguna del resto de la fachada.

No se permitirán combinaciones de materiales mediante paños sueltos que tengan por objeto exclusivamente una intención ornamental, debiendo siempre responder a un propósito constructivo general del edificio.

Las losas de balcones podrán ser de losa de hormigón o de madera, con un canto máximo de 17cm.

Artículo 81 Medianiles

Todos los paramentos de un edificio visibles desde la vía pública se conceptuarán como fachadas.

Cuando como consecuencia de diferentes alturas, retranqueos, profundidad edificable u otra causa, puedan surgir medianeras al descubierto, deberán acabarse con los mismos materiales que el resto de fachadas o, retirarse la medida necesaria para permitir la aparición de aberturas como si de una fachada se tratase.

Las medianeras que definitivamente vayan a quedar vistas tendrán tratamiento unitario con las fachadas principales.

En las medianeras que temporalmente quedarán vistas pero que el planeamiento prevea dejarlas ocultas por edificación del colindante, el paramento tendrá carácter de acabado y su color armonizará con los dominantes en fachadas de la zona.

Todos los cerramientos que deban quedar vistos deberán terminarse exteriormente, no permitiéndose como acabados los materiales base para revocos como ladrillos o bloques de hormigón para revestir.

No se permitirán medianerías colindantes a Suelo No Urbanizable o Urbanizable. Las edificaciones colindantes a ese suelo, si no pueden presentar fachada a él, deberán retranquearse y tratar como fachada el paramento resultante.

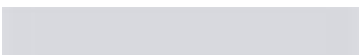
El Ayuntamiento podrá requerir a los propietarios de edificios con medianiles al descubierto sin decorar para que procedan a su decoración.

Caso de incumplimiento el Ayuntamiento quedará facultado para realizar la obra a costa de los particulares.



Artículo 82 Colores de fachada

El color predominante en los acabados de fachada será el blanco, aunque se permiten los siguientes, siempre y cuando se cumpla con lo establecido en el artículo 66 referido a agrupaciones de edificios y en rehabilitación que no exista un edificio del mismo color en el entorno próximo.

DEFINICIÓN	COLOR (ORIENTATIVO)
RAL 1003	
RAL 1033	
RAL 3002	
RAL 7035	
RAL 9001	

* Se ha tomado como referencia la carta RAL de colores. Se entiende que si se utiliza otra carta, el color será el más parecido al definido en las presentes ordenanzas.

Artículo 83 Carpintería exterior

Las carpinterías podrán ser de madera, aluminio lacado o PVC.

Las persianas y contraventanas serán siempre del mismo color que el de carpinterías.

La carpintería de un mismo edificio será del mismo color y material.

Quedan prohibidas las carpinterías de aluminio anodizado en su color, siendo obligatoria la sustitución de las existentes en el momento en que se intervenga en la fachada del edificio que las tiene.

Las barandillas serán de madera, de hierro, o mixtas, quedando excluido el aluminio.

Las puertas de acceso a los edificios, si no son del color del resto de la carpintería, serán de color madera natural dentro de la gama de colores del artículo 84.



Artículo 84 Colores de la carpintería exterior

El aspecto de las carpinterías de madera será el más parecido al de madera natural autóctona.

En carpinterías de aluminio lacado o PVC el color predominante será el marrón dentro de la gama definida en el cuadro siguiente:

DEFINICIÓN	COLOR
RAL 8003	
RAL 8007	
RAL 8011	
RAL 8014	

Si el acabado de fachada es blanco o de mampostería de piedra, también se permiten:

DEFINICIÓN	COLOR
RAL 3004.	
RAL 6036	
RAL 5026	

* Se ha tomado como referencia la carta RAL de colores. Se entiende que si se utiliza otra carta, el color será el más parecido al definido en las presentes ordenanzas.

Artículo 85 Modificaciones en el aspecto exterior de los edificios.

En edificios contruidos y a partir de la planta baja, no podrán efectuarse cambios de carpintería exterior, materiales de revestimiento, color o textura de los acabados en parte de la fachada sin que previamente se presente proyecto conjunto de la misma con la solución unitaria o global más adecuada, que deberá ser contratada por el Ayuntamiento con la normativa reflejada en el presente Plan.

Las reformas que supongan incremento de volumen, deberán cumplir las regulaciones establecidas por el Plan a este respecto. Se permite no obstante determinadas acciones sobre edificios ya existentes que no se considerarían como vuelos cerrados o superficie de techo edificada, por lo que no supondrán incremento de volumen o superficie edificada, y que se regulan en el punto



siguiente. Se entiende no aplicable a las obras de nueva planta, que deberán atenerse a la regulación general.

- Cerramiento de balcones y terrazas.
- Instalación de aparatos de aire acondicionado individuales.
- Instalación de antenas.

Artículo 86 Edificios catalogados

Toda construcción incluida en el catálogo de edificios y elementos de interés de este Plan conservará y, en su caso, recuperará aquellos aspectos que justifican su inclusión en el citado catálogo y que están reseñados en éste.

No se permite ninguna actuación que desvirtúe las características originales del edificio y, en particular, se prohíbe la sustitución de materiales constructivos por otros de imitación (alero de madera y losas de piedra por hormigón..)

Igualmente queda prohibida la instalación o construcción de cualquier elemento, vallado, toldos, paneles solares depósitos aéreos, etc. que interrumpan la correcta visión del edificio.

Las fichas del Catálogo de Edificios de Interés establecen para cada uno de ellos el marco normativo de las posibles actuaciones.

Se podrá dividir el edificio original interiormente en tantas viviendas como permita la normativa vigente, siempre dentro del volumen existente.

En caso de no poder cumplir las condiciones de habitabilidad, podrían admitirse, previo informe técnico, ligeras modificaciones en volumen o fachadas, siempre y cuando no desvirtúen los aspectos de la edificación que se pretenden conservar.

Artículo 87 Construcciones próximas a edificios catalogados

Toda obra de reforma o construcción de edificios situados en las inmediaciones de edificios o elementos de interés, se realizará de forma que el resultado armonice con estos tanto en el empleo de materiales como en la composición de fachadas.

Artículo 88 Cuerpos volados cerrados y balcones

No se permiten los cuerpos volados cerrados, ni los miradores.

No se permiten tejadillos sobre las entradas de los edificios.

Los balcones serán siempre rectangulares.

Únicamente se admitirán balcones por fuera de la alineación oficial a partir de 3,50 m. de altura sobre la rasante del terreno en ese punto de la fachada..

Los balcones podrán disponerse corridos a lo largo de la fachada, en edificación aislada.

En balcones, las molduras se entienden incluidas en el vuelo máximo.

No se consideran balcones, los huecos rasgados, es decir, aquellos que tengan como límite la línea de fachada o su saliente sea menor de 30cm.

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

Artículo 89 Terrazas

Las terrazas elevadas permitidas en estas Ordenanzas constituirán un volumen diferenciado del principal apoyadas sobre un porche o cuerpo cerrado, coincidente con el nivel de la planta baja del volumen principal.



Los antepechos tendrán los barrotes de hierro o madera.

Las terrazas serán espacios abiertos principalmente sin cubierta, aunque podrán permitirse, previa consulta y petición de licencia, su cubrición cumpliendo los siguientes parámetros:

- La superficie de terraza permanecerá siempre abierta. Se prohíbe expresamente su cierre en todos los laterales. Se mantendrán los antepechos de barrotes de hierro o madera que delimitan la terraza, no permitiéndose en ningún caso la sustitución de éstos por cualquier otro material o cierre
- La cubierta no sobresaldrá de los límites de la terraza, incluyendo el alero.
- La cubierta será siempre de acabado de teja de las mismas características que la del edificio principal.
- La estructura de apoyo de la cubierta será de madera vista, tanto en pilares como en vigas de apoyo y solivos.
- El entrevigado podrá ser de tablero de madera o mortero pintado de blanco.

Se permiten las terrazas entrantes respecto a la línea de fachada siempre que se cumpla que:

- Estén situadas en la última planta del edificio.
- La línea de alero y cubierta no se retranqueen respecto a la alineación de fachada de manera que la terraza quedará tapada por la cubierta.
- No se permite su cierre.

Artículo 90 Escaleras exteriores

Los accesos podrán ser directos en planta baja o con escaleras exteriores a la primera planta elevada.

Cuando la escalera esté situada perpendicularmente a la fachada ésta será de un tramo y tanto la escalera como la puerta de acceso deben estar alineadas en un mismo eje. El encuentro de la escalera con la primera planta se podrá realizar mediante un balcón.

Cuando las escaleras estén adosadas al edificio y estén cerradas de obra por debajo en todo su perímetro no se podrán colocar puertas en el exterior del mismo.

La barandilla deberá ser igual a la permitida para balcones, nunca de obra.

No se permite cubrir las escaleras exteriores.

Artículo 91 Faroles y rótulos perpendiculares a la calle y letreros luminosos

El saliente máximo, será igual al permitido en balcones, siempre que queden a una altura mínima de 2,50 m. sobre las rasantes de las aceras. Estos rótulos se harán en chapa pintada, de superficie inferior a 1m²

- No se permiten los letreros luminosos.

Artículo 92 Evacuación de aguas

Las aguas pluviales se recogerán mediante canalón y bajante antes de su vertido.

Artículo 93 Chimeneas

Las chimeneas irán siempre forradas.

El acabado de las chimeneas seguirá como criterio general el de ser igual a la de la fachada del edificio al que pertenece. Al menos, si es de acabado pintado será del mismo color que la fachada.



No se permite el acabado superior con elementos prefabricados de cualquier material, con lamas o aperturas horizontales.

CAPÍTULO VII CONDICIONES CONSTRUCTIVAS, FORMALES Y MATERIALES DE NAVES, ALMACENES, TALLERES EN SUELO URBANO

Artículo 94 La cubierta

La cubierta de los edificios será a dos o cuatro aguas.

No se permiten cubiertas planas, La cubierta de los edificios tendrá una pendiente entre el 30% y el 45%, y. no se podrá romper el plano de la cubierta.

El alero no superará un vuelo de 70 centímetros incluido el canalón y. el canto de la losa no excederá de 10 cm. Todos los aleros horizontales de cada cubierta tendrán la misma cota de nivel.

La cubierta podrá ser de chapa, siempre de color rojo en el núcleo urbano y su entorno más cercano o teja cerámica de color paja u ocre.

Artículo 95 Las fachadas

Se estará a lo dicho para fachadas de edificios residenciales en esta misma Ordenanza.

CAPÍTULO VIII CONDICIONES DE DISEÑO Y TRATAMIENTO DE OTROS ELEMENTOS DE PARCELA

Artículo 96 Forma y materiales de los cierres de fincas.

Los cierres de fincas en suelo urbano consolidado y suelo urbanizable propios de la zona del valle de Amescoa son los de mampostería o sillería de piedra del lugar.

Los cierres se pueden dividir en:

1. Cierres ciegos

Los cierres de fincas se podrán construir ciegos siempre que delimiten con vía o espacio público.

No superarán la altura de 1.5 metros, contruidos en mampostería o sillería de piedra del lugar, debiéndose terminar con un remate que los proteja y fortalezca.

Se permiten los muros de cierre contruidos en fábrica de ladrillo o bloque de hormigón, siempre que se revoquen y se pinten con colores dentro de la gama permitida para fachadas,, prohibiéndose que estos materiales queden a la vista, y no pudiendo superar una altura de 1,5 m.

Cuando exista un cierre anterior podrá continuarse ciego con la misma altura que el existente, adecuando su acabado a las presentes ordenanzas.

Se prohíben los cerramientos de hormigón prefabricado

2. Cierres transparentes

Loa cierres que delimiten con espacio público serán de madera o hierro forjado.

En los cierres entre parcelas privadas, además de madera y hierro forjado se permiten las mallas transparentes.

Si existe zócalo tendrá unas dimensiones entre 50 y 70cm



3. Cierres vegetales

Los cierres vegetales podrán alcanzar una altura superior a 1,50m pero nunca mayor de 2m.

En suelo urbano se prohíben los vallados de alambrada y estacas.

4. Muros de contención

Cuando por condiciones orográficas, el cierre de la finca se sitúa sobre el muro de contención del terreno a camino, la altura del cierre se medirá desde la cota actual superior del terreno existente, permitiéndose hasta 2m de altura de muro hasta la altura existente de terreno y sobre el muro hasta una altura de 1,20m transparente.

Los muros de contención que se construyan en el término municipal, no podrán ser en ningún caso de hormigón visto. Sólo se autorizará el hormigón visto cuando el Ayuntamiento considere que su localización puede justificar dicha autorización y en ese caso deberá estar tratado exteriormente mediante abujardado o similar, sin que en ningún caso quede con el aspecto que resulta al desencofrar.

No se permite modificar la topografía del terreno existente más de 1m.

En el caso de proyectos de edificación, los cierres de parcela deberán de venir definidos en el proyecto.

Artículo 97 Puertas de acceso a parcelas

Las puertas de acceso a las parcelas serán transparentes de hierro forjado o madera.



TÍTULO III ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO I OBRAS EN LA VÍA PÚBLICA

Artículo 98 Objeto.

Constituye el objeto de esta Ordenanza la regulación de cuantos aspectos se relacionan con la urbanización. Se establece tanto para obras relativas a pavimentación, jardinería y mobiliario urbano así como el establecimiento de servicios siendo estos:

- Abastecimiento de Aguas
- Red de Saneamiento (Aguas Fecales)
- Red de Saneamiento (Aguas Pluviales)
- Red de suministro de Energía Eléctrica, en Media Tensión (Centros de Transformación) y/o Baja Tensión
- Red de telefonía
- Red de telecomunicaciones.

Se extienden a obras municipales o de iniciativa particular, siempre que afecten al espacio de uso público e interesen tanto a obras de nueva urbanización como a obras de renovación o de sustitución de la urbanización existente.

Artículo 99 Interpretación de las Ordenanzas.

Las Ordenanzas de este Plan General Municipal se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria. En los casos de duda o de imprecisión prevalecerá la interpretación más favorable a la exigencia de previa urbanización y mayor dotación de servicios.

La aplicación de los términos, conceptos, notaciones o símbolos se atenderá a los significados recogidos en la Normativa Urbanística del Plan General Municipal.

Los posibles errores materiales que se detecten en este documento podrán corregirse mediante acuerdo simple de la Corporación, y en su caso publicación en el Boletín Oficial de Navarra, dándose cuenta al Departamento de Fomento del Gobierno de Navarra.

Toda aclaración o interpretación que suscite dudas razonables requerirá un informe técnico-jurídico sobre el tema, en el que consten las posibles alternativas de interpretación, definiéndose la Corporación sobre cuál es la correcta, incorporándose en lo sucesivo como nota aclaratoria de las Ordenanzas.

Cuando sean de tal entidad que afecten a aspectos sustanciales de las determinaciones del documento, deberá seguirse una tramitación idéntica a la establecida para las modificaciones del Plan General Municipal.

Artículo 100 Proyectos de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización habrán de ajustarse a lo dispuesto en el Art. 134 de la L.F.O.T.U. y artículos 49, 50 y 51 del Decreto Foral 85/1995 o Reglamento de Planeamiento que desarrolle la L.F.O.T.U., así como a la normativa respecto a condiciones técnicas que estuviera en vigor.

No obstante, y a los efectos de prever espacio suficiente para albergar las redes de servicios urbanos, garantizar una dimensión suficiente para el tránsito peatonal, así como posibilitar la plantación de arbolado, se exigirá para las calles de nueva urbanización y



para las obras de renovación o reforma que supongan un costo superior al 50% del correspondiente a obra nueva, que se reserve un espacio para aceras no resaltadas, no inferior a las medidas y proporciones siguientes:

- En calles de 8 m o más de anchura: un tercio de la anchura total de la calle entre alineaciones, con una anchura mínima de acera no resaltada de 1,5m a cada lado.

Cuando existan platabandas de tierra o zona verde anejas a la acera pavimentada, computarán como acera a los efectos del cumplimiento de las dimensiones mínimas anteriores. Se admitirán soluciones que, respetando la anchura mínima de aceras establecida para cada supuesto, sean asimétricas, de suerte que, al menos en una de ellas, exista la posibilidad de plantar arbolado.

- En calles de anchura inferior a 8 m se procurará conseguir un espacio para acera no resaltada de 1,5m al menos en uno de los lados de la calle.

Los Proyectos de Urbanización habrán de ajustarse a lo dispuesto en los Art. 49, 50 y 51 del Decreto Foral 85/1995, mientras no se desarrolle Reglamento de Planeamiento de la Ley Foral 35/2002, y a los siguientes criterios de calidad, salvo solución distinta, debidamente justificada y que acepte el Ayuntamiento.

Artículo 101 Explicación y Pavimentación.

La viabilidad que debe definirse en los Proyectos de Urbanización se ajustará a las siguientes características técnicas:

1. El ancho de los carriles de circulación de vehículos será, en general, de 3 m. El ancho de las bandas de aparcamiento se hará de 2 m si el aparcamiento es en línea, y de 5 m si es en batería. La definición geométrica de plantas y perfiles de los viales, así como bordes de calzadas o intersecciones con carreteras, se ejecutará de acuerdo con las recomendaciones al respecto de la Dirección General de Obras Públicas, Transportes y Comunicaciones.
2. Las aceras no serán resaltadas para facilitar el tránsito de minusválidos, coches de niños, etc.
3. La pavimentación será igual a la existente en las zonas del núcleo urbano en que ya ha sido renovada en base a los siguientes parámetros:
 - Pavimento de hormigón con caz central y encintados laterales para delimitación de aceras si la anchura de la calle lo permite.
 - Encuentro de las calles con edificación el acabado en pavimentación tipo adoquín gris oscuro para reducir la humedad por capilaridad.
 - En espacios singulares como ensanchamiento de calles o plazas surgidas de espacios libres entre edificios se estudiará una pavimentación acorde con el uso y función del lugar.



Artículo 102 Condiciones de seguridad en la ejecución de las obras:

La anchura de excavación será adecuada de manera que permita realizar los trabajos con la entibación precisa.

Si hubiera edificios adyacentes, se apuntalarán los muros, procediéndose a la desviación del tráfico en el lugar.

Se colocarán avisos diurnos y nocturnos de peligro así como protecciones para personas y vehículos.

No se acumularán los materiales procedentes de excavación en los bordes de la misma por espacio superior de un día.

Estas condiciones de seguridad tienen el carácter de mínimas y son aplicables a todo tipo de zanjas, en terrenos públicos y privados. De la adecuada realización y seguridad de la obra, responderá el técnico director de los trabajos, o en su defecto la empresa constructora. Así mismo se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Seguridad y Salud en el Trabajo.

Artículo 103 Señalización de las obras:

Todas las obras deberán estar perfectamente señalizadas, mediante vallas u otros elementos característicos, de forma que cierren totalmente la zona de los trabajos.

Deberán señalarse en la forma indicada cualquier obstáculo en aceras o calzadas para la libre circulación de peatones y vehículos, entendiéndose como obstáculos los montones de escombro, materiales para la reposición del pavimento, zanjas abiertas, maquinaria y otros elementos.

Deberán colocarse tableros y elementos de seguridad necesarios para la debida protección en el paso de peatones y accesos a los inmuebles.

La señalización nocturna se hará con lámparas eléctricas de color rojo, en número suficiente.

Artículo 104 Obras de carácter urgente:

Toda la apertura de la vía pública o renovación del pavimento con el fin de reparar averías o desperfectos en sus instalaciones de servicios se considerará siempre como obra de carácter urgente, tramitándose su licencia de la manera siguiente:

La entidad interesada comunicará por escrito y duplicado presentándolo en el Ayuntamiento, la avería y sus consecuencias.

Esta visará el duplicado que devolverá al peticionario, considerándose que se concede autorización provisional desde ese momento para la iniciación de los trabajos, bajo la responsabilidad de la entidad que lo solicita.

En un plazo máximo de 3 días, posterior a la comunicación por escrito, la entidad deberá solicitar la licencia relativa a la obra que se trate, indicando en la petición las causas que motivaron la actuación inmediata.



Artículo 105 Consulta previa obligatoria

Aquellas urbanizaciones de iniciativa particular deberán, previamente a la presentación del Proyecto de Urbanización, solicitar del Ayuntamiento información sobre los servicios a ubicar, la cual deberá ser emitida en el plazo de 1 mes.

En el caso de silencio administrativo, se entenderá que los servicios a instalar son los reseñados en el art.1 previendo las oportunas canalizaciones para las redes de:

- Abastecimiento de Aguas
- Red de Saneamiento de Aguas Fecales y Pluviales
- Red de Suministro de Energía Eléctrica (media y/o baja tensión)

Y dejando los oportunos bloques técnicos o canalizaciones para la instalación del cableado y/o tubería por parte de las compañías suministradoras, que soliciten la correspondiente autorización administrativa, de:

- Telefonía
- Fibra Óptica o cable
-

Artículo 106 Definición y condiciones generales

Se entiende por obras en la vía pública las necesarias para la construcción, renovación, mejora o reparación de servicios instalados en ella.

La presente Ordenanza regulará todas las obras del apartado anterior, sean de iniciativa privada o pública.

Toda obra a la que resulte aplicable esta Ordenanza estará sujeta a la obtención de licencia municipal, que fijará las condiciones de ejecución, materiales y plazos máximos de realización a que habrá de ajustarse la obra.

Todas las conducciones eléctricas, telefónicas, telegráficas, etc, deberán ser subterráneas en toda la zona urbana.

En cualquier obra, regulada por la Ordenanza, que requiera renovación de pavimentos de la vía pública para instalar, separar o reponer servicios, necesitará darse cuenta de su comienzo Ayuntamiento, quien señalará el lugar exacto de emplazamiento y las fechas de comienzo y terminación de los trabajos.

Serán de cuenta del solicitante cuantos gastos se originen con motivo de las obras, tales como relleno de zanjas, compactación del mismo, reposición del pavimento original etc.

El solicitante vendrá asimismo obligado a informarse de cuantas conducciones subterráneas pudieran existir en las inmediaciones de la zanja.

Las averías que, con motivo de las obras, se produzcan en las conducciones a que se alude en el párrafo anterior, se repararán a cargo del solicitante, sin perjuicio de las sanciones que por ello pudiera imponer el Ayuntamiento.

Artículo 107 Ejecución de las obras

Antes de iniciarse las obras se dará cumplimiento a lo dispuesto en el Código de Circulación en materia de señalización, seguridad etc.



Artículo 108 Señalización de las obras

Todas las obras deberán estar perfectamente señalizadas, tanto frontal como longitudinalmente, mediante vallas u otros elementos característicos aprobados por la legislación vigente, que cierren totalmente la zona de los trabajos.

Deberán señalarse en la forma indicada cualquier para la libre circulación de peatones y vehículos; entendiéndose como obstáculos: montones de escombros, materiales para la reposición del pavimento, zanjas abiertas, maquinaria y otros elementos.

Deberán colocarse los tableros y elementos de seguridad necesarios para asegurar de modo expedito y con la debida protección el paso de peatones y los accesos a los inmuebles.

La señalización nocturna, si fuese necesaria, se hará con lámparas eléctricas de color rojo en número suficiente.

Todas las obras deberán tener vallas en cuyo centro figure un rótulo que indique:

- Entidad o particular propietario de la instalación.
- Nombre de la empresa adjudicataria de los trabajos.
- Fecha inicial y final del plazo de ejecución.
- Fecha de la licencia municipal.

Artículo 109 Condiciones de trazado

El trazado de zanjas se realizará paralelamente a la alineación de fachadas, sea por la acera o la calzada y de forma que no perjudiquen a las infraestructuras colindantes, a la alineación de bordillos, arbolado o a las instalaciones preexistentes.

El cruce de la zanja a través de calzadas o aceras se realizará siempre en dirección perpendicular al eje de la calle.

Artículo 110 Condiciones de reposición de pavimento

Los pavimentos repuestos serán de las mismas características que los destruidos.

En intervenciones puntuales de apertura de rozas o zanjas para fines particulares, en las zonas del núcleo urbano en que la pavimentación está renovada se repondrá la superficie de pavimento afectado, teniendo en cuenta que su reposición se realizará por paños enteros, afectando a la superficie existente entre juntas longitudinales y transversales de dilatación, contracción y caz central, siempre a cargo del solicitante de licencia.

Artículo 111 Condiciones específicas para la travesía

El paso de la carretera por el núcleo urbano, se debe considerar como una travesía, para dar acceso a las diferentes zonas de la localidad, por lo que se prevé un tratamiento diferenciado, por ejemplo, en cuanto a la pavimentación de la zona central, junto a la Iglesia y nuevo espacio público previsto en el desarrollo de la UER.1. Este elemento de variación de la pavimentación convencional, además de organizar el tráfico intentará proporcionar una mayor seguridad vial, reduciendo la velocidad de circulación de los vehículos rodados.

Para definir esta actuación, así como para todas aquellas actuaciones de urbanización colindantes con la carretera, destinadas principalmente a la mejora de la seguridad vial, el Ayuntamiento deberá redactar un proyecto de urbanización para la totalidad de la travesía, que deberá ser informado en sentido favorable por la Dirección General de Obras Públicas, y que servirá de base, en cuanto a materiales, rasantes..., para la definición de actuaciones particulares de urbanización de parcelas colindantes con la travesía.



CAPÍTULO II OBRAS URBANIZACIÓN

Artículo 112 Condiciones generales

Las Obras de Urbanización, que deberán ser objeto de los correspondientes proyectos de obras, se ajustarán a las condiciones urbanísticas establecidas en el Plan Municipal, debiendo justificarse cualquier modificación que se pretenda introducir mejoras urbanas, no pudiendo estas modificaciones establecer detrimento de los espacios públicos.

Artículo 113 Condiciones de accesibilidad

Los Proyectos de Urbanización deberán tener en cuenta as siguientes condicione s

1. ACERAS O BANDAS PEATONALES

-No serán resaltadas.

Siempre que físicamente sea posible, tendrán una anchura mínima de 1,50 m., con una pendiente transversal mínima del 2% y una pendiente longitudinal, que dependerá del trazado viario, no superior al 8%.

En actuaciones de desarrollo de unidades de nueva ordenación la anchura mínima será de 1,5m.

2. CALZADAS.

- En las unidades de ejecución en suelo urbano y en las de suelo Urbanizable, la anchura mínima de la banda de rodadura del viario será de 5m. o lo que se disponga en la Normativa Urbanística Particular., pudiendo el Ayuntamiento exigir anchuras mayores si lo considerase necesario en el momento de la tramitación del instrumento de planeamiento más pormenorizado

3. SEÑALAMIENTO VERTICAL.

La señalización vertical de tráfico y los báculos de luminarias, deberán situarse en el borde exterior de las aceras o de las bandas peatonales, siempre que estas tengan una anchura superior a 1,50 m.

En el caso de que la acera o la banda peatonal tenga una anchura inferior a 1,50 m., los elementos verticales de señalización e iluminación, podrán situarse en el borde interior de la acera o la banda peatonal o sobre las fachadas, siempre impidiendo interferencias con los viandantes.

Se prohíbe la colocación de elementos verticales en las intersecciones de aceras o en lugares que resulten un impedimento al tránsito peatonal.

Los hitos o mojones que se coloquen en aceras y sendas peatonales con objeto de impedir el acceso de vehículos, tendrán una separación mínima de 0,90 m. para permitir el paso de sillas de ruedas o vehículos de minusválidos.

4. APARCAMIENTOS.

Se preverá en los aparcamientos de uso público, una reserva del 2% de las plazas, o la que en su día prevea el Ayuntamiento, para minusválidos que deberán señalizarse adecuadamente. Esta reserva se efectuará en las zonas más próximas a las edificaciones o accesos peatonales para favorecer la accesibilidad, y serán suficientemente amplias para permitir el acceso y salida de los vehículos desde una silla de ruedas.



Artículo 114 Cambios de nivel

En lo que se refiere a cambios de nivel y rampas en áreas pavimentadas, en general se cumplirá, salvo que exista una imposibilidad manifiesta, las condiciones de accesibilidad recogidas en otro apartado de estas ordenanzas.

Por lo demás, en escaleras la contrahuella oscilará entre 80 y 150 mm. y la huella no será inferior a 300mm., la proyección de la contrahuella sobre la huella no superará los 15 mm.

Se aceptan como inclinaciones óptimas las que están entre las relaciones 1:2 y 1:7. Salvo justificación expresa, no existirán más de 10 escalones sin que se disponga una meseta de descanso.

En rampas se acudirá a pendientes no superiores al 8%, aunque en distancias cortas, y sin perjuicio de que en otros recorridos se cumplan las condiciones de accesibilidad, pueda alcanzarse un 15%

La solución mediante rampa escalonada para salvar largas distancias exige inclinaciones no superiores al 8% y contrahuellas que no superen los 100 mm.

Los acabados laterales de rampas y escaleras serán de mampostería del lugar imitando los ya existentes de estas características en el núcleo urbano.

Si existen barandillas serán similares a las que se han adoptado por consenso del Ayuntamiento en varias zonas del casco urbano en las que se ha actuado recientemente.

Artículo 115 Abastecimiento y distribución de agua potable

1) Red de distribución.

El abastecimiento de todos los nuevos desarrollos debe realizarse desde la red de distribución municipal. Excepcionalmente, de no ser así, se deberá justificar la captación, emplazamiento, aforos y análisis de las aguas.

La red de distribución será lo más mallada o reticulada posible, evitando fondos de saco sin retorno. Se diseñará siguiendo el viario o por espacios públicos no edificables siguiendo un trazado regular, a profundidad uniforme y accesible con medios normales para su reparación y mantenimiento. Estará a un nivel superior de la red de saneamiento y separada de este. Los depósitos y la red tendrán los dispositivos necesarios para una correcta limpieza y desinfección. Se estará a lo señalado en la NTE-IFA y normativa sectorial.

Se informará el proyecto por parte de la Mancomunidad de Servicios competente que fijará los trazados y características técnicas de las redes

Los esquemas propuestos en la documentación gráfica del P.U.M. se entienden como orientativos, y servirán únicamente como referencia de trazado. Con respecto a las acometidas a redes existentes, estas se entienden asimismo como orientativas, por lo que se valorará en cada caso, la ubicación más adecuada, pudiendo no coincidir con las previsiones grafadas en el P.U.M.

1) Viviendas y locales.

El abastecimiento y distribución de agua potable se diseñará con los siguientes datos básicos como mínimo:

- Zona de vivienda.....220 l/hab/día.
- Zona de comercio y oficinas.....100 l/hab/día.

2) Hidrantes.

Los hidrantes serán de 1 boca, del tipo normalizado. Se utilizará, al menos, un hidrante de 100 mm. por cada 8 Ha de suelo destinado a vivienda (localizado en un punto central y accesible) y por cada 4 Ha en las demás áreas.



Artículo 116 Evacuación de aguas y saneamiento

El saneamiento y el alcantarillado a incluir en los proyectos de urbanización deberán redactarse de acuerdo con las preexistencias de la red municipal y las previsiones al respecto del Ayuntamiento y de las presentes Normas.

Las nuevas redes o sustitución de la red existente, se ejecutarán mediante red separativa de aguas fecales y pluviales.

La red de alcantarillado seguirá el trazado viario o espacios libres de uso público. La conducción del efluente final hasta el punto de vertido se realizará, a ser posible, por caminos existentes o en proyecto, señalándose su posición.

Los pozos de registro serán prefabricados, de hormigón con junta de goma. Irán dotados de pates de polipropileno con varilla interior. Las tapas serán de fundición tipo reforzado de 60 cm de diámetro, con la inscripción "saneamiento" o "pluviales".

La separación máxima será de 50 m entre pozos de registro. Se colocarán pozos de resalto con diferencias de cota superiores a 80 cm. La pendiente mínima en cualquier tramo será del 0'5% y la velocidad estará comprendida entre 1 y 3 m/seg., si no se justifica el empleo de conductores especiales. Asimismo, la profundidad mínima de las conducciones se establece en 1,20 metros, con respecto a solado terminado.

La Red tendrá unas secciones mínimas de 30 cm de diámetro en colectores longitudinales accesibles por simples cotas, y 40 cm en los cruces de calzadas o zonas de difícil accesibilidad.

El material empleado en las conducciones de aguas fecales será de PVC reforzado, cumpliendo en calidad de material, resistencia y sistema de ejecución de juntas, las disposiciones del apdo. 5.2.2 del Pliego de Condiciones Técnicas de la Dirección General de Arquitectura, aprobado por el Ministerio de la Vivienda. También se admitirá tubería de evacuación de hormigón en conducción de aguas residuales y pluviales, siempre que justifiquen debidamente su idoneidad técnica, en función del Pliego citado. La ejecución de canalización se efectuará conforme a las indicaciones de la NTE-ISA en sus apartados ISA-8, ISA-9, ISA-10 e ISA-11.

Los sumideros serán de buzón y cierre sifónico. La superficie máxima de recogida de aguas pluviales será de 600 m² por cada sumidero y se colocarán, con una separación lineal máxima de 50 metros, conectados a la red general.

Se informará el proyecto por parte entidad de servicios competente que fijará, los trazados y características técnicas de las redes. **Los esquemas propuestos en la documentación gráfica del P.U.M. se entienden como orientativos, y servirán únicamente como referencia de trazado.**

Con respecto a las acometidas a redes existentes, estas se entienden asimismo como orientativas, por lo que se valorará en cada caso, la ubicación más adecuada, pudiendo no coincidir con las previsiones grafiadas en el P.U.M.

Se situarán cámaras de descarga en cabecera de los ramales importantes y, en los que sirvan a varios edificios, su capacidad será de 0'5 m³ para las alcantarillas de 0'30 m, y de 1 m³ para las restantes. Se podrá optar por otro tipo de solución (pozos con llave desagüe), siempre que se justifique y sea aceptado por los Servicios Técnicos Municipales. Estos, excepcionalmente, podrán admitir soluciones o materiales, distintos a los indicados, previo informe favorable y vinculante.

Los edificios industriales con vertidos especiales deberán presentar y justificar un sistema de depuración específico para cada caso particular, en función de las características de sus aguas residuales, y autorizada por NILSA.



Queda totalmente prohibido verter o permitir que se viertan, directa o indirectamente, a la Red de alcantarillado aguas residuales o cualquier otro tipo de desechos sólidos, líquidos o gaseosos que, en razón a su naturaleza, propiedades y cantidad, causen o puedan causar por sí solos o por interacción con otros desechos, alguno o varios de los siguientes tipos de daño, peligros o inconvenientes en las instalaciones de saneamiento:

- 1) Formación de mezclas inflamables o explosivas;
- 2) Efectos corrosivos sobre los materiales constituyentes de las instalaciones;
- 3) Creaciones de condiciones ambientales nocivas, tóxicas, peligrosas o molestas, que impidan o dificulten el acceso y/o la labor del personal encargado de la inspección, limpieza, mantenimiento o funcionamiento de las instalaciones;
- 4) Producción de sedimentos, incrustaciones o cualquier otro tipo de obstrucciones físicas que dificulten el libre flujo de las aguas residuales, la labor del personal o el adecuado funcionamiento de las instalaciones de saneamiento.
- 5) Dificultades y perturbaciones de la buena marcha de los procesos y operaciones de la Planta Depuradora de Aguas Residuales, que impidan alcanzar los niveles de tratamiento y de calidad de agua depurada previstos.
- 6) Contaminación de los colectores diferenciados de pluviales o de los cauces a que estos vierten.

No obstante lo expuesto, bajo ningún concepto se podría entrar en contradicción con lo señalado en la Ley 10/ 1988 de Saneamiento de Aguas Residuales de Navarra y Decretos Forales 82/1990 y 191/2000.

Artículo 117 Suministro de energía eléctrica y alumbrado público

El abastecimiento de energía eléctrica y alumbrado público de los Proyectos de Urbanización deberá cumplir las siguientes especificaciones técnicas:

1) *Exigencias fotométricas:*

Niveles de iluminación: En todas aquellas instalaciones de iluminación que vayan a pasar a ser propiedad y uso público, se exigirá como un nivel de 25 lux en servicio para las vías rodadas y un mínimo de 20 lux en servicio para las vías peatonales. Se considerará como coeficiente de conservación 0'64.

Uniformidad: En todas aquellas instalaciones de iluminación que vayan a ser propiedad y uso público, se exigirá como mínimo para las redes viarias rodadas una uniformidad media de 0'60 y extrema de 0'30; y para las vías peatonales, una uniformidad media de 0'50 y extrema de 0'25.

2) *Implantación:*

En las zonas urbanas, se tenderá a la implantación general al tresbolillo o pareadas.

3) *Tipo de Lámpara:*

Serán iguales o semejantes a las instaladas en las zonas del casco urbano en las que ya se ha renovado el alumbrado público.



4) *Luminarias:*

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Ser de aluminio;
- Ser herméticas;
- Tener cierre de policarbonato en zonas con peligrosidad potencial, y de metacrilato en zonas normales.

Los Servicios Técnicos Municipales podrán φ φ o admitir otros materiales.

5) *Soportes*

Serán de dos tipos:

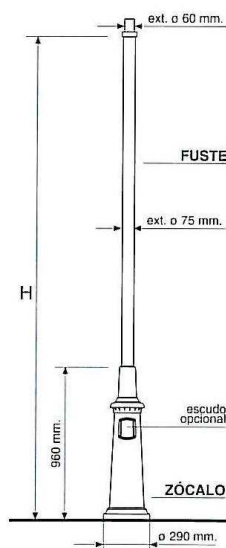
Báculos ó columnas y brazos murales

Preferentemente se colocarán los primeros. Cuando la anchura de la vía o de la acera no permita su instalación se utilizarán los brazos murales.

Los brazos y báculos serán iguales o semejantes a los instalados en las zonas del casco urbano en las que ya se ha renovado el alumbrado público.



Brazo



Báculo

Deberán cumplir las siguientes condiciones:



- Ser de una sola pieza, sin soldadura;
- Estar calculados con un coeficiente de seguridad de 3'5;
- Tener las cajas de bornes y fusibles totalmente protegidas.

6) *Alturas:*

Las lámparas de 250 W serán de 8-10 m de altura mínima, y las de 150 W podrán ir sobre columna de 4 ó 5 m de altura.

Los Servicios Técnicos Municipales podrán proponer o admitir otros criterios.

7) *Alumbrado integrado en edificios:*

Se admitirán, debidamente justificados y con una clara precisión de la calidad de instalación.

8) *Tomas de tierra:*

Se exigen tomas de tierra en todo tipo de soportes y armarios.

9) *Tendido:*

Será siempre subterráneo, con excepción de aquellos casos de iluminación integrada citados anteriormente, en que podrá apoyarse en las fachadas.

10) *Cables:*

Serán subterráneos y deberán ser siempre de cubierta de neopreno. En el caso de iluminación integrada, podrá ser de cubierta de PVC, previendo siempre que la baja del tendido de fachada al subterráneo vaya protegida en su unión al suelo por tubo de acero galvanizado, hasta una altura de 3 m.

11) *Armarios de distribución de alumbrado:*

Deberán tener cabida para maniobra y medida, y disponer de los mecanismos necesarios para la reducción de nivel de alumbrado.

12) *Proyecto:*

Todos los Proyectos de Urbanización irán acompañados de un estudio de iluminación en el que quede garantizado el cumplimiento del Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, así como cuantas disposiciones normativas afecten a este tipo de instalaciones, en particular el Decreto Foral 199/2007, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo de la LF 10/2005, de ordenación del alumbrado para la protección del medio nocturno y el Real Decreto 1890/2008 de 14 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

13) *Suministro de energía eléctrica:*

Para la definición del suministro de energía eléctrica se ajustarán los proyectos en función de las normas de los servicios de Iberdrola, actualmente concesionaria del servicio, o del servicio que eventualmente pudiera sustituirlo.

Los esquemas propuestos en la documentación gráfica del P.U.M. se entienden como orientativos, y servirán únicamente como referencia de trazado. Con respecto a las acometidas a redes existentes, estas se entienden asimismo como orientativas, por lo que se valorará en cada caso, la ubicación más adecuada, pudiendo no coincidir con las previsiones grafadas en el P.U.M.



Para la previsión de potencia de cálculo, se deberán tener en cuenta las especificaciones que la compañía suministradora pueda exigir, así como lo establecido en los Reglamentos Electrotécnicos para Alta y Baja Tensión

Los tendidos eléctricos en Suelo Urbano deberán discurrir subterráneos por terrenos de dominio público, preferentemente bajo aceras y reforzados al menos con 10cms de hormigón en todo su perímetro, a una profundidad mínima de 50 cms medidos desde la generatriz superior de la conducción. Al cruzar las calzadas, los cables se protegerán con tubos de fibrocemento o similar, embebidos en macizos de hormigón.

Se prohíbe expresamente la localización de transformadores, Centros o subestaciones de transformación en las vías públicas. Tales elementos deberán instalarse en suelo de propiedad privada, debiendo el edificio resultante ajustarse en todo a la ordenanza correspondiente a la zona donde se ubique.

Los centros de transformación deberán adoptar cuantas medidas correctoras sean necesarias contra ruidos, vibraciones, ventilación, seguridad,..., a fin de hacer la instalación tolerable para los vecinos. Se localizarán preferentemente en suelo de propiedad privada, debiendo el edificio resultante ajustarse en todo a la ordenanza correspondiente a la zona donde se ubique.

El Proyecto de Urbanización deberá comprender las redes de distribución y centros de transformación, señalando los recorridos, sección de los cables y emplazamiento de las casetas, debiendo justificar que se dispone del suministro que garantice la potencia necesaria para cubrir la futura demanda de energía de los usuarios.

Artículo 118 Telefonía y telecomunicaciones

El proyecto se ejecutará de acuerdo con los respectivos Servicios de Proyecto de las compañías suministradoras.

La red de distribución circulará de forma subterránea, preferentemente bajo las aceras y, en todo caso, por terrenos de dominio público, a una profundidad mínima de 50 cms medidos desde la generatriz superior de la conducción, y reforzados al menos con 10cms de hormigón en todo su perímetro. Los cruces de cables bajo calzadas de circulación deberán estar contenidos en tubos de mayor diámetro, con arquetas en los bordes, de manera que cualquier sustitución o reparación pueda hacerse sin cortar el pavimento.

Artículo 119 Criterios sobre plantaciones

1.- CONDICIONES GENERALES

La jardinería y elección de arbolado, que en su caso se incorpore a un proyecto de urbanización, estará en función de su mantenimiento posterior.

El proyecto de jardinería vinculará fines ambientales y de ornato, con aquellos objetivos funcionales que permitan, en general, la mejora de las condiciones de microclima urbano.

Se establece como objetivo de toda obra de urbanización, como por lo demás y en su caso de las obras de edificación, la conservación del manto de tierra vegetal, en cuanto recurso difícilmente renovable, y consiguientemente si fuera preciso, su almacenaje.

Sólo se permite la plantación de especies autóctonas de arbolado.

2.- CONSERVACIÓN DE ARBOLADO EXISTENTE

La conservación de especies arbóreas o arbustivas existentes estará sujeta a las condiciones sanitarias que presente. En cualquier caso la modificación del nivel del suelo en que se sitúen las unidades cuya conservación se pretende, no deberá exceder de 30 cm. en su entorno aproximado a la proyección de su copa.



EDAD MÍNIMA DE LOS ÁRBOLES, ALTURA, SELECCIÓN Y PROTECCIÓN.

Salvo que se justifique adecuadamente en el momento de la plantación los árboles tendrán una altura mínima de 1,60 m., un grosor de tronco superior a los 8 cm. de diámetro y una edad mínima de 6 años de cuidados de vivero. En orden a asegurar su protección se dispondrá defensas de elementos metálicos en torno a cada unidad de arbolado.

CONDICIONES DEL ARBOLADO EN UBICACION URBANA

En calles y plazas se considerarán expresamente:

- La distancia de plantación entre árboles, vendrá condicionada por:
 - o Características de desarrollo de la especie.
 - o Diseño paisajístico, estrictamente funcional pretendido.
 - o Grado de intervención sobre la formación del árbol (podas severas pueden hacer que árboles de gran porte se acomoden a situaciones urbanas de espacio reducido). Como criterio general la distancia de plantación estará en torno a 3,50 m. de alineamientos, con especies de porte piramidal y 8 m. para árboles de gran porte.
- Distancia entre árbol y fachada:

Aunque depende de las características de cada especie y grado de podas y remoces, no deberá hacerse a una distancia inferior a 2,50 m
- Distancia a las redes de servicios:

No deberá ser inferior a 1,50 m., aunque como en casos anteriores, dependerá de la especie elegida.

- Dimensiones del alcorque:

La distancia no cubierta entre el cuello del árbol y el pavimento no deberá ser inferior a 30 cm., cuando las losetas o material de superficie al árbol, presenten suficiente porosidad. En caso contrario habría que considerar una distancia libre doble de la apuntada entre árbol y pavimento. En función de las consideraciones anteriores no resulta razonable la situación de líneas de arbolado en aceras cuya anchura sea inferior a 2 m.

Artículo 120 Barreras físicas y sensoriales:

En obra nueva, adaptación o mejora, correspondientes a espacios libres de edificación, de uso o concurrencia públicos, serán de aplicación los criterios establecidos en la LF 4/1988, de 11 de julio, sobre barreras físicas y sensoriales, modificada por la LF 22/2003, de 25 de marzo, y en sus reglamentos de desarrollo.

Éstas son la **Ordenanzas** redactadas, en abril de 2015, para la **Aprobación Definitiva** del **Plan General Municipal** de **EULATE**.

Por:

Myriam Lander Andueza, arquitecta

Ignacio Azcárate Seminario, arquitecto



ESTUDIO DE USOS Y COSTUMBRES ARQUITECTÓNICAS DE EULATE

ANEXO:

TEXTO REFUNDIDO. Abril 2015

Equipo técnico:

Myriam Lander Andueza, arquitecta

Ignacio Azcárate Seminario, arquitecto



1.	OBJETO.....	2
2.	EL NÚCLEO URBANO.....	2
3.	LAS CALLES.....	5
4.	LOS ESPACIOS PÚBLICOS.....	8
4.1.	ESPACIOS PÚBLICOS PAVIMENTADOS.....	8
4.2.	TRATAMIENTO VEGETAL DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS.....	10
5.	LAS CASAS.....	12
5.1.	LOS VOLÚMENES.....	12
5.2.	LAS FACHADAS Y SUS MATERIALES.....	14
5.3.	LOS ZÓCALOS.....	17
5.4.	ESQUINALES.....	20
5.5.	PUERTAS.....	21
5.6.	PORTONES.....	23
5.7.	CARPINTERÍA.....	24
5.8.	TERRAZAS CERRADAS Y MIRADORES.....	26
5.9.	CUBIERTAS.....	28
6.	PEQUEÑOS Y GRANDES DETALLES.....	29
6.1.	ALEROS.....	29
6.2.	CHIMENEAS.....	31
6.3.	MANSARDAS.....	32
6.4.	ESCALERAS EXTERIORES.....	33
6.5.	DINTELES Y FALSOS DINTELES.....	34
6.6.	CUADROS DE INSTALACIONES.....	35
7.	CONCLUSIONES.....	36

1. OBJETO

Al Ayuntamiento de Eulate y el equipo redactor del Plan General Municipal nos ha parecido importante reflejar en un estudio los pequeños y grandes detalles que caracterizan, a veces para bien, a veces para mal, aspectos estéticos y formales del pueblo de Eulate, que en la mayor parte de los casos son extensibles al resto de pueblos de Amescoa Alta y Baja.

Nuestro deseo es que aquellas personas que busquen información en la documentación que incluye el Plan Municipal no se limiten a ojear qué está permitido y qué no, como ocurre lamentablemente en la mayoría de los casos, sino que vayan un poquito más allá y les entre el gusanillo de conocer mejor costumbres del lugar, para adecuar mejor sus actuaciones a nuestras expectativas para el pueblo.

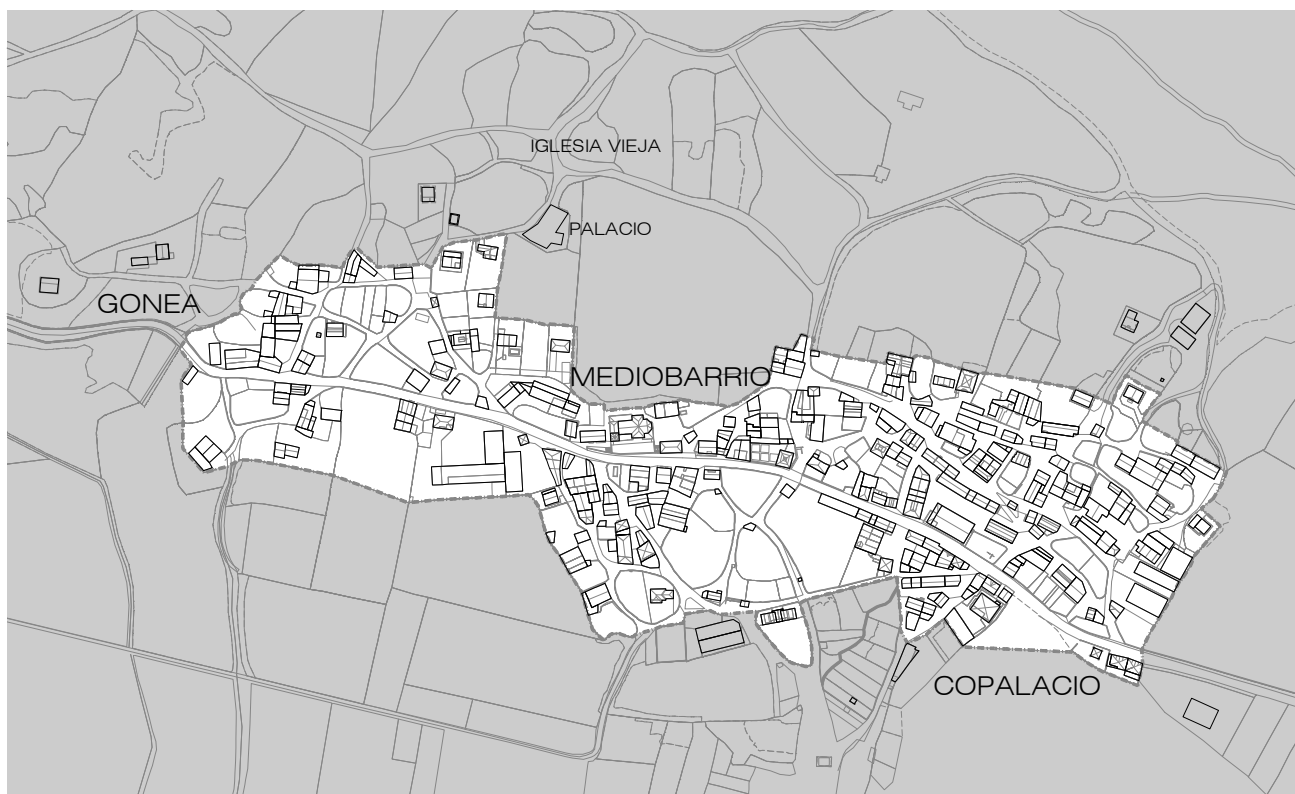
Para desarrollar la información incluida en este estudio, que ha sido recopilada con la ayuda de los miembros del ayuntamiento, nos apoyamos en un libro que nos pareció muy interesante: "Renovar conservando. Manual para la restauración de la arquitectura rural del Rincón de Ademuz", de Fernando Vargas y Camilla Mileto.

La información que se ofrece es una síntesis del estudio realizado que esperamos sea útil.

2. EL NÚCLEO URBANO

La morfología del núcleo urbano se genera en torno a la calle principal y se divide en tres barrios, de oeste a este: Gonea, Mediobarrio y Copalacio.

No existe un núcleo generador marcado, no obstante los datos históricos que se tienen hasta ahora parecen confirmar que la aparte más antigua del pueblo debió de ser la del barrio de Gonea, al oeste. La tradición oral dice también que debió existir un poblado antiguo por encima de la Iglesia Vieja, que al parecer se situaba más arriba del palacio, pero estos datos no han sido contrastados hasta el momento.



La tipología dominante era la de parcela que incluía el edificio principal, que albergaba la

vivienda, pajar, establo, etc, y una serie de edificios auxiliares tales como pajares, graneros etc. El resto de la parcela se destinaba a era, huerto....

Por suerte se han conservado algunas de estas parcelas bastante íntegras hasta nuestros días y aunque otras muchas se han segregado o colmatado de edificación, en general, se sigue conservando la esencia de la parcela con vivienda y huerto que sigue caracterizando al pueblo.

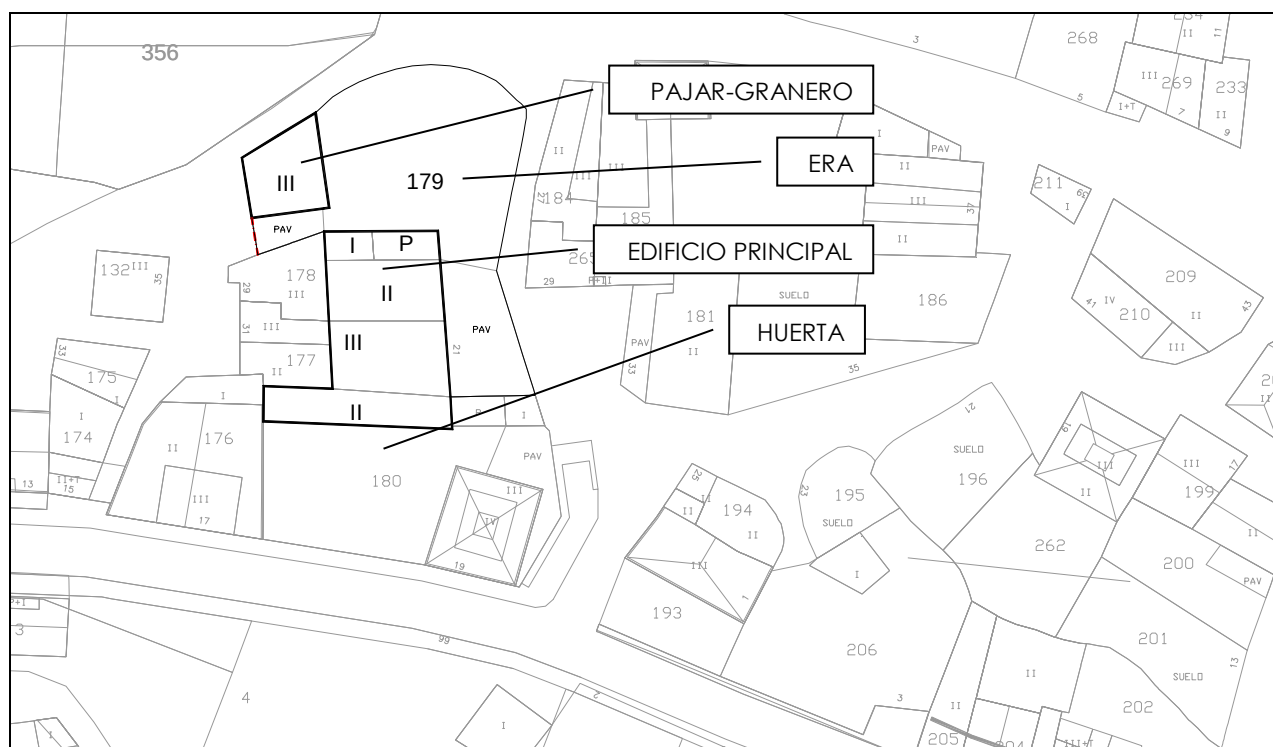
Estos son dos ejemplos de parcelas que conservan la antigua tipología:

- Parcela 51



		
Edificio principal y acceso a huerta	Granero	Pajar

- Parcela 179



Del deseo de conservar algunas de estas parcelas primigenias han surgido muchas de las ordenanzas y parte de la normativa incluidas en el Plan Municipal, como son las de no permitir la segregación de dichas parcelas o limitar y regular las actuaciones en los volúmenes existentes.

Hay que hacer notar, que la no existencia de una normativa que regulase las nuevas construcciones o la actuación en las existentes, ha degradado el aspecto general del pueblo dificultando captar la esencia de lo que le caracteriza.

El acceso a las viviendas sigue conservando esa característica de los pueblos de volcarse directamente a la calle y no a través de la parcela. De esta manera el carácter de la calle es mucho más vivo porque el ritmo de las puertas y ventanas que componen las fachadas que hacen calle acompañan al viandante.

Por otro lado, se ha cuidado y fomentado desde el Ayuntamiento la conservación y recuperación de los muros de mampostería de piedra como cierre de las parcelas dentro del casco urbano, de manera que, en los lugares en que no son los edificios los que hacen calle, éstas son delimitadas por muros de piedra de 1,5-2m de altura.

En cuanto a la edificación, la mayor parte de los edificios se componen de dos plantas y una

planta más bajocubierta. Dada la pendiente sobre la que se asienta el pueblo muchas de las edificaciones tienen una planta más al sur que al norte.

3. LAS CALLES

Hasta ahora la pavimentación de las calles había consistido en el hormigonado masivo de las mismas dificultando el filtrado natural del agua de lluvia y la transpiración de la humedad del terreno. Esto se hace patente sobre todo en las manchas de humedad que ascienden por las fachadas porque los encuentros entre las casas y el hormigón son directos.

Hay que intentar que el tránsito entre pavimento y fachada se haga a través de un material transpirable como pueden ser bandas de losas, adoquines..., realizadas con una compactación previa del terreno.



Desde hace unos años se ha empezado a sustituir dicha pavimentación por otra más cuidada, que aunque de hormigón, tiene detalles como caz central, zonas laterales adoquinadas, o encintados intermitentes en las calles más anchas... Estas obras se están acometiendo por fases y aún falta tarea por hacer.

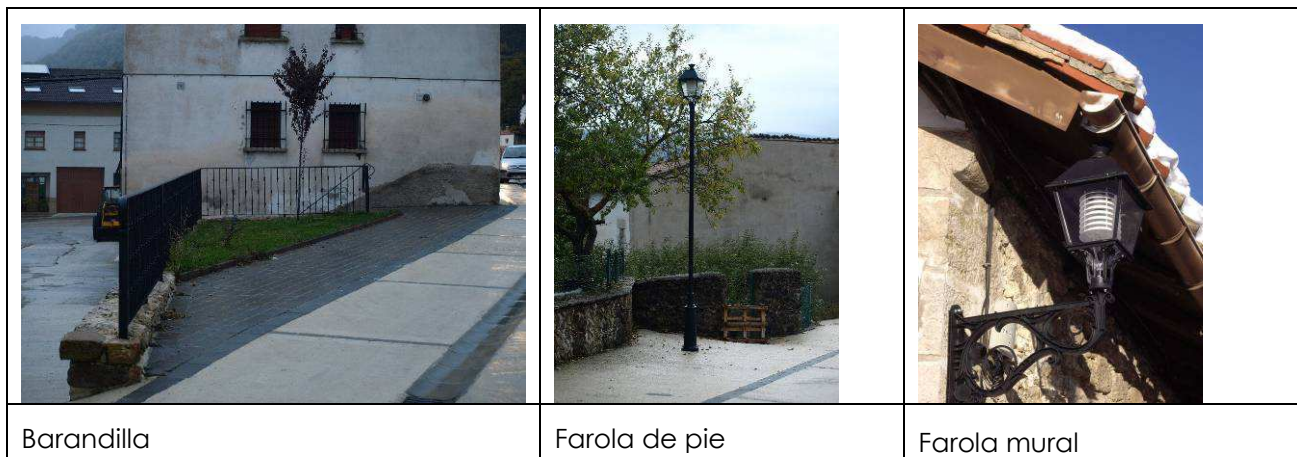


Aquí mostramos un par de ejemplos del antes y el después de la intervención en las calles en los

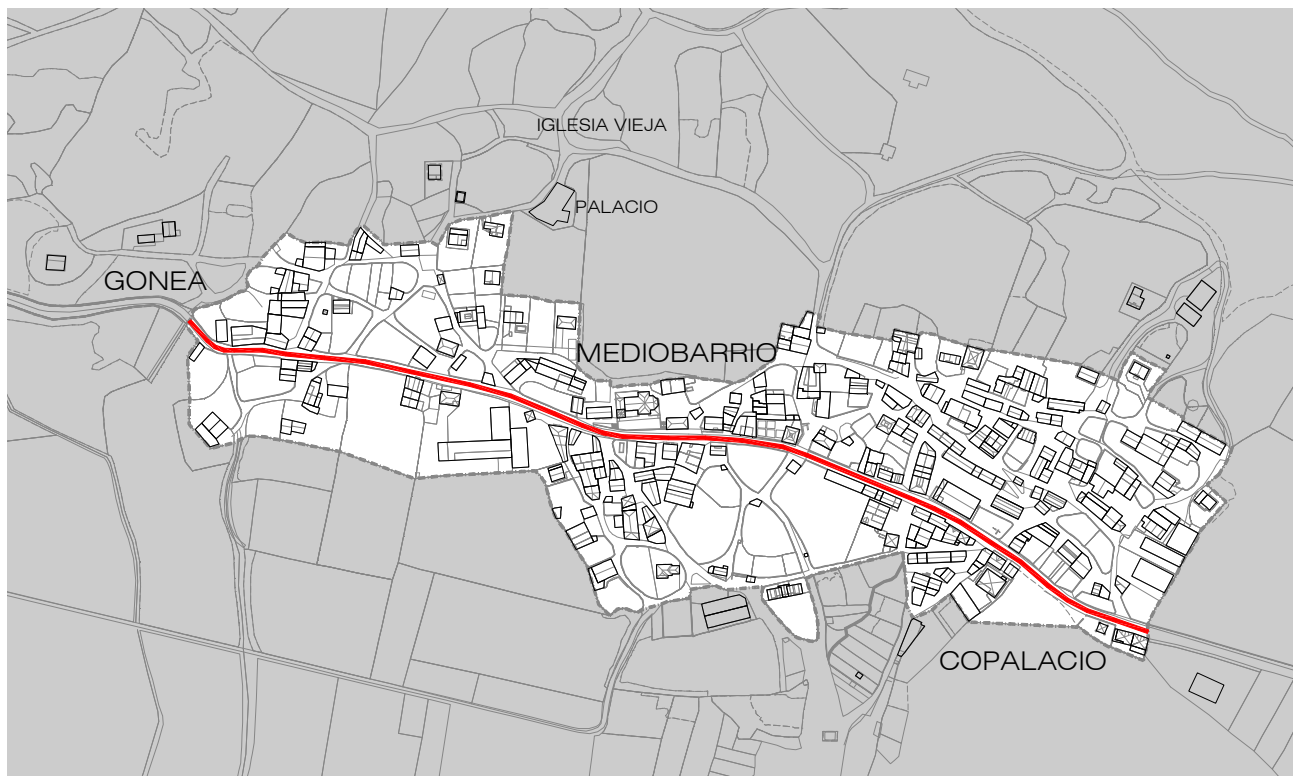
que se ve claramente la diferencia:



Se han aprovechado estas intervenciones para colocar farolas, tanto de pie como murales y barandillas estandarizadas, que dan a las calles un aspecto mucho más cuidado, además de mejorar la seguridad de puntos con riesgo de caída y la iluminación general de las calles en las que ya se ha intervenido..



La calle principal está sometida al tráfico rodado ya que a lo largo de su travesía existen muy pocas zonas reservadas al peatón, a pesar de ser la calle que más se utiliza por encontrarse en ella la mayor parte de los servicios: ayuntamiento, cajas de ahorros, supermercado... Es fundamental conseguir velocidad del tráfico que cruza la localidad. Valgan de ejemplo las siguientes imágenes:



En el Plan se hace una propuesta de actuación integral en toda la calle, pavimentándola toda a nivel y agregando los espacios muertos laterales a la vía para conseguir un recorrido peatonal continuo a lo largo de toda la travesía y protegido de un tráfico rodado más controlado.

4. LOS ESPACIOS PÚBLICOS

Existen en Eulate numerosos espacios de uso público de dimensiones no muy grandes pero que sirven para oxigenar el espacio entre edificios y ensanchar las calles en zonas puntuales.

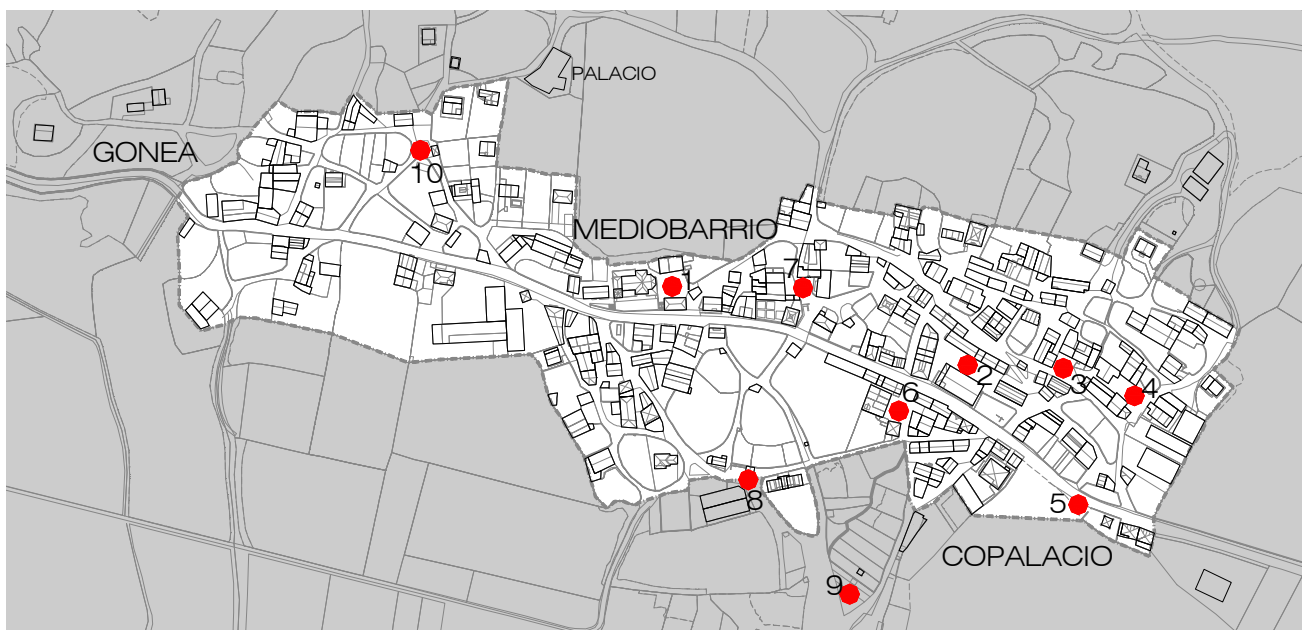
No obstante se echa en falta un espacio libre que funcione como plaza del pueblo, ya que la que antiguamente funcionaba como tal fue ocupada por el frontón cubierto, quedando libre únicamente dos espacios anexos, uno de ellos como parque infantil y otro en la trasera del frontón que no está tratado y únicamente se utiliza en fiestas.

4.1. ESPACIOS PÚBLICOS PAVIMENTADOS

La mayor parte de ellos no han sido tratados todavía y sólo se utilizan como aparcamientos mal organizados. Lo bueno sería que cuando les llegase el momento de actuar sobre ellos se diseñasen individualmente según las características de cada uno para así obtener un mejor rendimiento de ellos.

Sería bueno crear zonas de estancia agradables en las que apareciesen arbolado o zonas verdes en la proporción y tamaño adecuados para cada espacio.

Esquema de principales puntos a tratar:





1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



4.2. TRATAMIENTO VEGETAL DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS

Lamentablemente el hormigonado masivo de las calles y la cercanía al medio natural han hecho que en los espacios públicos, incluidas las calles la presencia de arbolado o vegetación brille por su ausencia. De un tiempo para aquí se está trabajando porque aparezcan más zonas verdes, ajardinadas y arbolado, y poco a poco se va consiguiendo. Están apareciendo pequeños rincones que están embelleciendo poco a poco el núcleo urbano.



También los vecinos ponen su granito de arena en el ornamento de las calles con vegetación, en unos casos de manera más acertada que en otros.

Lo mas aconsejable sería que muchas zonas adosadas a las edificaciones y a los muros que delimitan las calles estuviesen ya previstas en el proyecto de pavimentación, de manera que además de dar colorido a las calles se mejoraría la circulación de las aguas superficiales, evitando que suban por capilaridad por fachadas y muros. Así que se estarían creando barreras de separación entre el pavimento horizontal y las paredes verticales a través de zonas con tierra o pavimentadas con un material permeable distinto material al hormigón.

Estos son algunos ejemplos:



ADECUADOS



MEJORABLES



INADECUADOS



5. LAS CASAS

La casa tradicional en Eulate y podría decirse que en todo el valle de Amescoa, se compone de volúmenes con cubiertas a dos aguas con pendientes de unos 30 grados. Los edificios auxiliares, tales como pajares, graneros etc., tienen muchas veces cubiertas a cuatro aguas.

Pocas viviendas de nueva planta han adoptado características del lugar en los últimos años y muchas de las que se construyeron en décadas anteriores rompieron totalmente la armonía con el entorno. Aunque también hay que decir que otras, aunque no lo hayan conseguido, al menos lo han intentado.

Este estudio también ha querido fijarse en los detalles, en esos elementos que componen los edificios y definen un estilo o unas costumbres y que es muy importante cuidarlos para conseguir un armonía en el conjunto.

5.1. LOS VOLÚMENES

No existe un tipo de volumen específico que defina los edificios de Eulate. Hay una gran variedad de tipologías tanto en viviendas como en edificios auxiliares, tanto en forma como en tamaño.

Algo que podría ser común a todos es la sencillez de forma, compolsición y materiales.

Lo que si está claro es que hay algunos volúmenes que rompen con la armonía general y que habría que evitar repetir.

CARACTERÍSTICAS	ADECUACIÓN
Edificación adosada 	SI

Edificación aislada



SI



NO

Edificio de vivienda colectiva		
		
		

SI

NO

Es necesario hacer notar que la adecuación o no de los edificios que hemos elegido como ejemplo, que no son ni mucho menos todos, no sólo depende del volumen propio de cada uno de ellos sino además de su ubicación dentro del núcleo urbano y del entorno que les rodea. Así pues, hay edificios que no serían adecuados en ningún caso en ningún lugar del pueblo, y otros que debido a su ubicación son adecuados en ese punto, pero no quedarían integrados en otros.

5.2. LAS FACHADAS Y SUS MATERIALES

La fachada tradicional era lucida y pintada, normalmente encalada. Los esquinales eran de piedra, más o menos trabajados, y los cabezales de puertas y ventanas si eran de piedra se dejaban vistos y si eran de madera, se recubrían y pintaban, pero rara vez se dejaban vistos.

Los edificios más "pobres", lucían piedra al exterior como resultado de no revocar los muros de carga. De hecho la mayor parte de los edificios, no rehabilitados, que conservan las fachadas de piedra vista se corresponden con edificios auxiliares como pajares, cuadras y graneros.

No obstante, los tiempos y costumbres han cambiado mucho, y lo que antaño había que esconder, ahora está de moda mostrarlo, si antes revocar las fachadas denotaba una mejora en la categoría del edificio, ahora lo que se lleva es mostrar la piedra, los dinteles de madera...

Estudiando diferentes soluciones que se han tomado a lo largo del tiempo en ausencia de normativas que controlasen el aspecto estético de los materiales de fachada, se han llegado a las siguientes conclusiones:

CARACTERÍSTICAS	ADECUADO	IMAGEN
Rehabilitación dejando la fábrica de piedra vista	SI	
Fachada de piedra vista	SI	
Revocada y pintada	SI	
Revocada y pintada	SI	



Con entramado de madera y revocada	SI	
Con entramado de madera y revocada	SI	
Imitación de sistemas constructivos tradicionales con morteros tixotrópicos moldeables,	MEJORABLE	
Ladrillo caravista	NO	

Ladrillo caravista	NO	
Aplacado cerámico	NO	

5.3. LOS ZÓCALOS

Los zócalos son normalmente de piedra. Entre estos hay que distinguir:

- los que forman parte del muro, bien porque pertenecen a edificios con muros de carga de piedra, bien porque, en construcciones más actuales, se ha ejecutado en piedra la hoja exterior del cierre de fachada en la zona de zócalo.
- Los que, en un intento de imitar a los anteriores, se realizan mediante aplacado de piedra. En estos casos hay que señalar que existe gran variedad de acabados en aplacado de piedra, que no sólo difieren en el material empleado, que debiera siempre intentar ser piedra similar al la del lugar. El problema surge a la hora de la ejecución del aplacado. Si las placas son regulares, es decir rectangulares, la colocación no trae problemas, y los resultados son aceptables, siempre y cuando las juntas no sean demasiado grandes y no se realten con un pintado. Si las placas son irregulares, como ocurre en la mayoría de los casos, su colocación tiene una gran importancia, porque de ella depende un resultado óptimo. No hay más que pasearse por las calles del pueblo e ir fijándose en este tipo de aplacados. Si las placas no encajan demasiado y existen juntas demasiado amplias el resultado es desastroso. Ni que decir tiene el hecho de remarcar las juntas con pintura blanca o negra.
- Se pueden encontrar puntualmente zócalos formados por aplacados de losas de piedra cuyo color, textura y forma poco tienen que ver con el resto.

También se pueden encontrar zócalos pintados. Los más adecuados son aquellos cuyo color es más oscuro, es decir contrasta, con el color de la fachada. Resultan totalmente fuera de lugar, aquellos zócalos pintados que imitan despiece de piedra.



CARÁCTERÍSTICAS	ADECUADO		IMAGEN
Zócalo de piedra en fachada de muro de carga	SI		
Zócalo de piedra en fachada de dos hojas	SI		
Zócalo pintado	ADECUADO SEGÚN COLOR	SI	
		NO	
Zócalos aplacado de de piedra	MEJORABLE		



Zócalo imitando despieces	NO	
Zócalo aplacado de piedra xxxx lisa	NO	
Zócalo aplacado de piedra xxxx gris y de hormigón	NO	

5.4. ESQUINALES

Sobre los esquinales hay que decir lo mismo que respecto a los zócalos. Si existen, los más adecuados serán siempre aquellos que se parezcan más a los genuinos de piedra tallada que todos conocemos.

MATERIAL	ADECUADO	IMAGEN
Piedra o aplacado de piedra >12cm ancho	SI	
Aplacado de piedra con junta en esquina y pintada	NO	
Losa de piedra	NO	
Pintado	MEJORABLE	

5.5. PUERTAS

Las puertas de acceso a las viviendas eran tradicionalmente de madera. Por desgracia muchas de esas puertas fueron sustituidas en un momento determinado de la historia por otras que se pusieron de moda de aluminio anodizado, que la única ventaja que podían tener era su menor costo de conservación y la posibilidad de iluminar los espacios de entrada de las viviendas.

Muchas de las puertas antiguas de madera que se han conservado son las de acceso o salida secundarios o de edificios que ni se utilizan.

En la actualidad ha vuelto el gusto por colocar puertas de madera o de materiales y colores imitación madera, tanto en viviendas de nueva construcción como en rehabilitaciones o simples lavados de cara a edificios.

CARACTERÍSTICAS	ADECUADO	IMAGEN
Puerta de madera con herrajes conservadas	SI	
Puertas de madera con herrajes nuevas	SI	
Puerta de PVC imitación madera	SI	
Puerta de acceso a vivienda de aluminio anodizado	NO	



Puerta de acceso a vivienda de aluminio lacado en tonalidad similar a la de la fachada	MEJORABLE	
Puerta de acceso a edificio de viviendas contrachapada de madera y vidrios tintados	MEJORABLE	

5.6. PORTONES

Los portones, puertas de garaje, almacenes etc., son más adecuadas en tonos oscuros, y en el caso de los que se integran en fachadas con más carpintería, deberían de coincidir con el color de la misma.

CARACTERÍSTICAS	ADECUADO	IMAGEN
Puerta de garaje metálica color marrón oscuro	SI	
Puerta de almacén metálica color marrón oscuro	SI	
Puerta de garaje PVC color marrón oscuro colocada a haces exteriores	MEJORABLE: Material y color SI Colocación NO	
Puerta de garaje blanca o crema	NO	

Puerta de bajera gris	NO	
Puerta de garaje blanca o crema	NO	
Puerta de almacén y guías sin pintar	NO	

5.7. CARPINTERÍA

La carpintería tradicional es de madera, barnizada en su color o pintada de diferentes tonos: marrón, verde oscuro, granate carruaje....

Hubo una época en la que se colocaron sistemáticamente carpinterías de aluminio anodizado, bien sustituyendo la existente, bien como refuerzo en forma de doble ventana. Esta costumbre perjudicó mucho la imagen general de los edificios porque se colocaron las contraventanas a haces exteriores por lo que las fachadas perdieron ese juego de luces y sombras que consiguen los huecos con carpinterías colocadas al interior. Además se disminuye la función de ventilación de las ventanas, ya que lo que se hacía era colocar ventanas correderas de aluminio al exterior lo que impide abrir el hueco en su totalidad para ventilar.

En la actualidad, y gracias a la evolución de los materiales, se opta por mejores soluciones: se ha vuelto a la madera, o a materiales que la imitan. También se da color con carpinterías de aluminio lacado.

En cuanto a los sistemas de oscurecimiento tradicionales hay que destacar dos: el de ventanillos interiores tipo frailer y el de persianas enrollables al exterior.

En la actualidad se ha optado por la utilización de persianas enrollables con cajón al interior, y hay que destacar, que el oscurecimiento mediante contraventanas exteriores no es tradicional del lugar, a pesar de que, muy equivocadamente, se esté adoptando este sistema en muchas zonas rurales como identidad de construcción rural típica..

Los colores de persianas, frailer, contraventanas etc., debieran de ser iguales a los de la carpintería que oscurecen.



Y las carpinterías debieran de ser de colores que contrastasen con el color de la fachada, en tonos oscuros.

MATERIAL/COLOR	ADECUADO	IMAGEN
Madera o imitación madera	SI	
Madera pintada	SI	
Aluminio anodizado	NO	
Aluminio anodizado	NO	
Carpintería de madera con persiana de color similar	SI	

Persiana de diferente color a carpintería	NO	
Ventana de madera con persiana enrollable	SI	
Contraventanas exteriores	MEJORABLE	

5.8. TERRAZAS CERRADAS Y MIRADORES

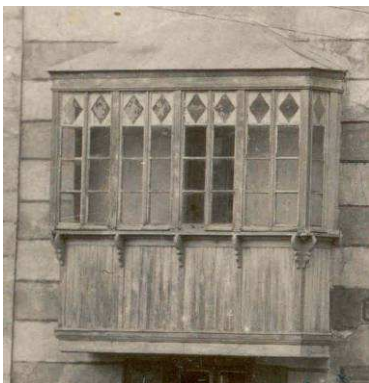
No hay muchos casos de miradores y terrazas cerrados, sin embargo la colección que existe hace necesaria una reflexión, y que en la mayor parte de los casos el cerramiento que se ha colocado desluce totalmente la visión del edificio.

El material y color de la carpintería del cerramiento de una terraza o mirador debiera coincidir con el del resto de carpinterías.

Se sabe que existió algún mirador de madera, pero no se ha conservado.

CARACTERÍSTICAS	ADECUADO	IMAGEN
Mirador con acabado en ladrillo visto y carpintería de madera color verde	MEJORABLE	



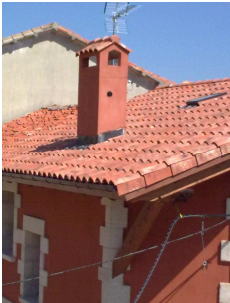
Mirador con carpintería de aluminio anodinado color bronce	NO	
Mirador con carpintería de aluminio lacado color blanco	NO	
Cerramiento de aluminio lacado en blanco	NO	
Mirador de madera desaparecido	SI	

5.9. CUBIERTAS

La cubierta tradicional se construía mediante estructura de madera, entrevigado de yeso o tablillas de madera y sobre esto directamente la teja árabe. Muchos edificios aún conservan estas cubiertas. Otros, y los de nueva construcción han optado por la teja mixta, ya que para cubiertas con aislamiento es más fácil y rápido de colocar.

El color tradicional de la teja es el ocre o el tono color paja, aunque poco a poco se van imponiendo tonos más rojizos.

Hay algunos edificios con cubierta de fibrocemento.

CARACTERÍSTICAS	ADECUADO	IMAGEN
Teja árabe de tonalidades rojizas y ocre- amarillo	SI	
Teja mixta	SI	
Pizarra	NO	
Fibrocementeo	NO	

6. PEQUEÑOS Y GRANDES DETALLES

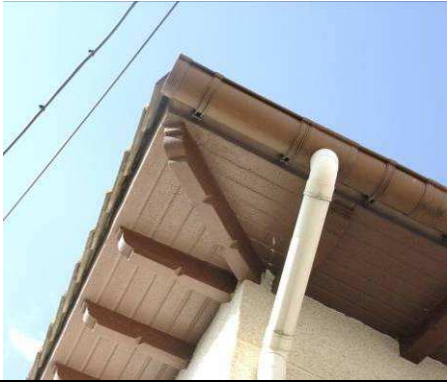
6.1. ALEROS

La mayor parte de los aleros son de madera pintados. Los más tradicionales son horizontales, es decir, los perrotos que los forman son independientes de los solivos sobre los que se apoya la cubierta. Estos perrotos están trabajados de forma sencilla y no existen perrotos demasiado elaborados.

Otro tipo de alero es el que se forma por el forrado de los aleros antiguos mediante contrachapado de madera o chapa metálica pintados, suponemos que por proteger la madera y aumentar su durabilidad. No nos parece un sistema a seguir.

Y por último están los aleros de hormigón que imitan a los aleros de madera. Hay que reconocer que pintados dan un buen resultado, no así sin pintar porque resultan un poco pobres.

Algunas construcciones más actuales han optado por no colocar cubierta de madera sino de hormigón, sin embargo han colocado falsos perrotos de madera que no se diferencian de los originales.

CARACTERÍSTICAS	ADECUADO	IMAGEN
Alero de madera pintado en cubierta tradicional	SI	
Alero de madera sin pintar en cubierta tradicional	SI	
Alero de madera pintado en cubierta de estructura de madera nueva	SI	



Alero de madera barnizada en cubierta de estructura de hormigón nueva	SI	
Alero forrado de contrachapado de madera pintado	MEJORABLE	
Alero forrado de chapa pintado	MEJORABLE	
Alero de hormigón pintado	MEJORABLE	
Alero de hormigón sin pintar	NO	

6.2. CHIMENEAS

CARACTERÍSTICAS	ADECUADO	IMAGEN
Chimenea de piedra con cubierta en teja	SI	
Chimenea con cubierta de loseta plana	MEJORABLE	
Chimenea con cubierta de teja y del mismo color de la fachada	SI	
Chimenea de ladrillo con cubierta de chapa	MEJORABLE	
Chimenea tubular de chapa con copete	NO	

6.3. MANSARDAS

La mansarda no es un elemento frecuente en los edificios de Eulate. Se han colocado en algún edificio de nueva construcción y en algún caso de rehabilitación en que se ha querido aprovechar el bajo cubierta.

Al no ser un elemento característico de la arquitectura del lugar lo único que cabe decir es que el material de cierre, color y carpinterías debieran de coincidir con los del resto de la fachada.

CARACTERÍSTICAS	ADECUADO	IMAGEN
Mansarda con acabado de ladrillo caravista y detalles y alero de mortero monocapa	MEJORABLE	
Mansarda con cierres laterales de pavex	MEJORABLE	
Mansarda con acabado de ladrillo caravista y sin alero	NO	

6.4. ESCALERAS EXTERIORES

Las escaleras exteriores suelen solucionarse de dos maneras:

- Como elemento independiente a la edificación en cuanto a acabados, siendo estas las que se unen en perpendicular a la fachada o las que se adosan y se componen únicamente de losa con peldaños y barandilla.
- Como elemento integrado en la edificación cuyos materiales y acabados intentan coordinar con los del edificio al que sirven, no siempre de manera acertada.

CARACTERÍSTICAS	ADECUADO	IMAGEN
Escalera exterior cerrada en parte por debajo con paso para puerta en fachada	MEJORABLE	
Escalera exterior con cierre inferior con puerta.	NO	
Escalera exterior cubierta y con barandilla de obra	NO	

6.5. DINTELES Y FALSOS DINTELES

Los dinteles, en fachada , si están marcados eran tradicionalmente de piedra. Hay muy pocos ejemplos de dinteles de madera vistos, porque lo que se puede observar es que, aunque su construcción fuese de madera, se revestían , tanto al exterior como al interior.

También existen dinteles pintados y otros marcados mediante aplacados de piedra no siempre acertados.

CARACTERÍSTICAS	ADECUADO	IMAGEN
Dintel de piedra tradicional		
Dintel de madera	SI	
Dintel pintado	MEJORABLE	
Dintel aplacado de piedra	NO	

Dintel aplacado de piedra	MEJORABLE	
Dintel de madera visto por el desprendimiento del revoco original		

6.6. CUADROS DE INSTALACIONES

CARACTERÍSTICAS	ADECUADO	IMAGEN
Cuadros exentos	NO	
Cuadros encastrados	SI	



7. CONCLUSIONES

Las conclusiones de este estudio han ayudado a completar la s Ordenanzas de Edificación y Urbanización.

Por:

Myriam Lander Andueza, arquitecta

Ignacio Azcárate Seminario, arquitecto