



Boletín Oficial

DE NAVARRA

Año 2010

Número 157

Lunes, 27 de diciembre

ETXALAR

Aprobación definitiva de modificación de determinaciones pormenorizadas del Plan Municipal

El Ayuntamiento de Etxalar, en sesión celebrada por el Pleno el día 3 de septiembre de 2010, aprobó definitivamente la modificación puntual de determinaciones de ordenación pormenorizada de la normativa municipal del Plan Municipal de Etxalar, promovida por el Ayuntamiento de

Etxalar y redactada por el Arquitecto Xabier López de Uralde Sáez de Buruaga.

Lo que se publica para general conocimiento, en cumplimiento del artículo 51 de la LF 35/2002, de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Etxalar, 16 de noviembre de 2010. –El Alcalde, firma ilegible.

NORMATIVA URBANÍSTICA

Artículo 31. Aparcamientos en la parcela.

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

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

ORDENANZA DE PROCEDIMIENTO URBANÍSTICO

CAPÍTULO VI

Tramitación de los proyectos de ejecución

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Será ingeniero, ingeniero técnico o arquitecto limitado por las disposiciones legales de acuerdo a sus especialidades y competencias específicas los usos. Aeronáuticos; agropecuarios, energía, hidráulica, minería, telecomunicaciones; transporte terrestre, marítimo, fluvial y aéreo; forestal; industrial; naval; de ingeniería de saneamiento e higiene, y accesorio a las obras de ingeniería y explotación.

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

ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I

Ámbito de aplicación

Artículo 1.º Ámbito de aplicación.

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

Artículo 2.º Ámbito temporal.

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

CAPÍTULO II

Alineaciones

Artículo 3.º Alineación actual.

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

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

Artículo 4.º Alineación oficial.

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

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

Artículo 5.º Alineación de fachada.

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

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

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

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

Artículo 6.º Retranqueo.

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

Artículo 7.º Alineación interior.

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

Artículo 8.º Profundidad máxima de la edificación.

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

Artículo 9.º Alineaciones y rasantes.

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

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

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

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

Artículo 11. Disponibilidad de Normas.

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

Artículo 12. Obligatoriedad de alineaciones y rasantes.

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

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

CAPÍTULO III*Alturas de la edificación***Artículo 13. Altura de la edificación y rasante perimetral del edificio.**

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

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

La rasante más baja del suelo perimetral al edificio.

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

Artículo 14. Planta Baja.

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

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

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

Artículo 15. Sótano.

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

Se permite la construcción de sótanos con las siguientes condiciones:

1.—Altura mínima libre: 2,20 m.
 2.— Que posean ventilación directa o forzada al exterior. Si la ventilación se hace por tubo de ventilación, la superficie de éste debe permitir inscribir en él un círculo de 0,30 m. de diámetro.

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

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

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

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

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

Artículo 16. Semisótano.

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

Artículo 17. Planta bajo cubierta.

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

Artículo 18. Plantas del edificio.

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

En ningún caso podrán superar los edificios las siguientes condiciones:

Planta Baja + 2 plantas + Bajo Cubierta (PB+2+BC).

Se podrán construir sótanos siempre que sea dentro del perímetro de la edificación permitida en la correspondiente parcela.

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

Artículo 19. Altura de pisos.

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

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

Artículo 20. Altura máxima de la edificación.

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

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

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

Artículo 21. Número máximo de pisos.

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

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

CAPÍTULO IV*Condiciones generales de la edificación***Artículo 22. Tipos de viviendas.****1.—Vivienda unifamiliar.**

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

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

2.—Vivienda bifamiliar.

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

3.—Vivienda colectiva.

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

Artículo 23. Características volumétricas y estéticas de la edificación.

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

Características volumétricas para el suelo urbanizable.

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

a) No modifique con los cambios de alineaciones la ordenación de los viales públicos aunque respetando las superficies de cesión en

zonas verdes, dotaciones y aparcamientos modifique las alineaciones de edificación.

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

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

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

Artículo 24. Características volumétricas de la edificación en suelo urbano y no urbanizable.

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

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

Dicha composición volumétrica exterior cumplirá las siguientes características:

Para que un edificio principal pueda disponer de edificios complementarios tendrá un volumen mínimo de 600 m³.

Los edificios complementarios serán exclusivamente de planta cuadrada, rectangular. Superficie máxima = 60 m².

La edificación complementaria estará constituida por porches o por cuerpos de una planta rematados con una cubierta inclinada o con galerías elevadas.

Los edificios complementarios no se podrán adosar al principal por su fachada principal.

El adosamiento de los edificios se realizará mediante muros y no montando un volumen sobre otro.

Cada edificio ha de ser independiente de los demás desde la cubierta hasta su encuentro con el terreno, esto quiere decir que no podrán existir huecos de ventanas, puertas, porches, solanas, galerías, miradores ni ningún otro elemento común a dos paralelepípedos, ni se podrán juntar ni unir compositivamente los elementos de un volumen a los del colindante.

La separación de los volúmenes de una misma parcela debe ser muy clara de modo tal que los planos de las fachadas y cubiertas de los diferentes volúmenes se diferencien con claridad. En muros esta diferenciación puede ser mediante una bajante de pluviales pero en cubierta la diferencia será mediante un cambio en el plano de la misma.

Los edificios complementarios no podrán unirse entre sí manteniéndose adosados ambos al edificio principal.

Artículo 25. Repetición de edificios.

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

Se permiten:

Repeticiones alternas de cuatro modelos.

Repeticiones de un mismo modelo con hitos de otro tipo como torres.

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

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

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

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

Artículo 26. Modelos tipológicos.

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

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

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

—Modelo A.

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

La composición de la fachada será simétrica.

Será obligatorio descomponer el pentágono que forma la fachada en un triángulo y un rectángulo diferenciándolo el triángulo con la diferenciación de materiales o con las carpinterías o con un balcón.

Estos edificios estarán constituidos por un único volumen de planta rectangular.

La cubierta será a dos aguas con la cumbrera perpendicular a la fachada principal.

Este modelo estará compuesto de dos plantas y bajo cubierta.

La altura máxima será de 7,50 m.

La altura libre de la planta bajo cubierta en el interior de los muros laterales será mayor que 1,50 m y menor que 2,20 m.

La anchura del edificio será mayor que 5 m y menor que 15 m.

La fachada principal constará de un número máximo de 4 crujiás.

En la planta primera se permiten balcones si existe en la planta bajo cubierta un balcón corrido, o ese balcón cuenta con un tejado propio de alero horizontal.

—Modelo B.

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

La composición de la fachada será simétrica.

Estos edificios estarán constituidos por un único volumen de planta rectangular.

La cubierta será a cuatro aguas, solo podrán ser a dos aguas con la cumbrera paralela a la fachada principal.

El edificio será de tres plantas completas o de dos plantas, planta bajo cubierta y semisótano o dos plantas elevadas y planta bajo cubierta.

La altura del edificio será inferior a 8,5 m en el primer y segundo caso, y 7,5 m en el tercero.

La altura libre de la planta bajo cubierta en el interior del muro de la fachada principal será mayor que 1,20 m y menor que 2,50 m.

La anchura del edificio será mayor que 5 m y menor que 24 m.

La fachada principal constará de un número máximo de 8 crujiás. Cada crujiá será mayor de 3 metros.

En la planta primera se permiten balcones si existe en la planta bajo cubierta un balcón corrido, o ese balcón cuenta con un tejado propio de alero horizontal.

—Modelo C.

Los edificios de este modelo cumplirán las siguientes condiciones:

La composición de la fachada será simétrica.

Este modelo solo se podrá realizar en tres y cuatro crujiás.

Estos edificios estarán constituidos por un único volumen de planta rectangular.

La cubierta será a dos aguas con la cumbrera perpendicular a la fachada principal.

El edificio estará compuesto de dos plantas completas y de planta bajo cubierta de altura libre inferior a 1 m en el interior del muro lateral.

La altura máxima del edificio será de 6 m. (En el alero horizontal).

El edificio en la fachada principal y en la posterior tendrá de dos a cuatro crujiás.

La anchura de la fachada será mayor que 6 m y menor que 15 m.

Se permiten balcones en el cuerpo central.

—Modelo D.

Los edificios de este modelo cumplirán las siguientes condiciones:

La composición de la fachada será simétrica.

Será obligatorio descomponer el pentágono que forma la fachada en un triángulo y un rectángulo diferenciándolo el triángulo con la diferenciación de materiales, carpinterías o un balcón.

Estos edificios estarán constituidos por un único volumen de planta rectangular.

La cubierta será a dos aguas con la cumbrera perpendicular a la fachada principal.

El edificio estará compuesto de una planta completa y de planta bajo cubierta.

La altura del edificio será inferior a 4,50 m.

La anchura de la fachada será mayor que 12 m y menor que 18 m.

La fachada principal constará de 3 ó 4 crujiás. Cada crujiá será mayor de 3 metros.

Se permite balcón en el cuerpo central.

—Modelo E.

Los edificios de este modelo cumplirán las siguientes condiciones:

La composición de la fachada será simétrica.

Estos edificios estarán constituidos por un único volumen de planta rectangular.

La cubierta será a dos aguas con la cumbrera paralela a la fachada principal.

El edificio estará compuesto de dos plantas completas y otra bajo cubierta.

La altura máxima del edificio será de 7,50 m.

La anchura de la fachada será superior a 8,5 m e inferior a 25 m.

La fachada principal constará de 3 hasta 6 crujías. Cada crujía será mayor de 3 metros.

En la planta primera se permiten balcones si existe en la planta bajo cubierta un balcón corrido, o ese balcón cuenta con un tejado propio de alero horizontal.

—Modelo F.

Los edificios de este modelo cumplirán las siguientes condiciones:

Estos edificios estarán constituidos por un único volumen de planta rectangular.

La cubierta será a dos aguas con la cumbrera paralela a la fachada principal.

El edificio estará compuesto de dos plantas completas.

La altura máxima del edificio será de 6,00 m.

La anchura de la fachada será superior a 9 m e inferior a 15 m.

La fachada principal constará de 3 ó 4 crujías. Cada crujía será mayor de 3 metros.

—Modelo G.

Los edificios de este modelo cumplirán las siguientes condiciones:

Estos edificios estarán constituidos por un único volumen de planta rectangular.

La cubierta será a dos aguas con la cumbrera perpendicular a la fachada de menor anchura.

El edificio estará compuesto de una planta o de una planta y bajo cubierta.

La planta bajo cubierta tendrá una altura libre mínima superior a 1,20 m e inferior a 1,80 m en el caso de existir como planta diferenciada.

La altura máxima de estos edificios será de 4,50 m.

La altura de la cubierta será inferior a la mitad de la altura del edificio.

El lado menor de la planta será inferior a los 7 m, y el mayor a 15

La fachada principal constará de 1, 2, 3 ó 4 crujías. Cada crujía será mayor de 3 metros.

Artículo 27. Accesos.

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

—Cuando se realicen desde el interior de un mismo porche.

—Cuando se inscriban en una misma pieza de carpintería que tenga toda ella el mismo color describiendo una franja que contraste fuertemente con el color del resto de la fachada.

—Cuando pertenezcan a volúmenes distintos del edificio.

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

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

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

En general todos los huecos tendrán su correspondiente carpintería y acristalamiento.

Artículo 28. Huecos de puertas y ventanas.

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

En la fachada principal.

—La anchura mínima de la fachada en función al número máximo de ejes verticales de huecos serán de 7 metros para dos ejes, 10 metros para los de tres ejes, 13 metros para los de cuatro, 16 para los de cinco.

—Los huecos de la fachada se centrarán con los ejes uno por cada planta.

—Los huecos simétricos deberán ser iguales entre sí.

—Los huecos deberán ser aproximadamente equidistantes entre si y las esquinas de las fachadas.

—En la planta primera la superficie de los huecos no superará el 15 % de la superficie total de la fachada de la planta.

—Se mantendrá constante el nivel de los forjados por planta en el conjunto de la fachada, haciendo que los huecos de cada planta se marifien también con un eje horizontal.

—No se permitirán los huecos de escaleras situados a distinta altura que los demás huecos, salvo en el interior de porches o solanas.

En todas las fachadas colindantes con el espacio público.

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

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

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

En el resto de las fachadas la composición será libre.

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

Características de los huecos de ventanas y de puertas.

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

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

Giros en huecos en planta baja.

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

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

Artículo 29. Elementos y volúmenes adheridos a la fachada.

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

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

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

Los balcones corridos que albergan a más de un hueco de ventana balconera se situarán en la planta bajo cubierta. También se podrán situar en la planta primera siempre y cuando exista balcón de análogos características en la planta inmediatamente superior o este balcón de planta primera esté cubierto por un tejado de teja cerámica con los correspondientes pilaretes que descansen en el suelo del balcón, con o sin tornapuntas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.-Galerías porches exteriores y terrazas:

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

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

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

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

8.-Escaleras exteriores.

-Cuando la escalera esté situada perpendicularmente a la fachada, esta será de un tramo y tanto la escalera como la puerta de acceso deben estar alineadas en un mismo eje.

-En fachadas no vistas desde la vía pública, las escaleras podrán acceder hasta la última planta.

-Las escaleras exteriores no podrán ocupar suelo de propiedad pública.

-Las escaleras exteriores podrán ser cubiertas por el mismo material que las marquesinas.

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

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

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

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

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

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

Se permiten las barbacoas exentas de los edificios.

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

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

Artículo 30. Edificación complementaria.

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

2.-Piscinas. Las dimensiones máximas de las piscinas en suelo privado no superarán los 8x4 metros. Tendrán un contador propio en el exterior de la parcela y una llave de cierre distintos de los de la vivienda. El uso del agua podrá ser restringido o eliminado por el Ayuntamiento cuando por las condiciones de abastecimiento lo considere necesario.

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

Artículo 31. Volúmenes interiores.

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

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

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

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

Los porches podrán ocupar toda la anchura de la fachada.

En las fachadas colindantes con el espacio público.

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

1.-Galerías y porches interiores:

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

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

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

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

Artículo 32. Definición formal de la cubierta.

1.-Forma de la cubierta.

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

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

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

2.-Pendientes.

No se permiten cubiertas planas.

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

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

3.-Aleros.

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

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

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

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

4.-Elementos de la cubierta.

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

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

Las ventanas de buhardilla: Se podrán construir ventanas de buhardilla cuya superficie incluido los frentes de obra no superará los 1,50 x 150, a lo que se añadirá el levante de su cubierta a dos aguas. Las ventanas de buhardilla no podrán romper el alero de la fachada principal y el de otras fachadas solo en una ocasión.

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

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

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

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

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

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

Artículo 33. materiales de fachadas, carpinterías exteriores y cubiertas.

1.-Tratamiento y materiales de los muros.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Las contraventanas no serán correderas.

En los Cascos Históricos solo se realizarán contraventanas.

5.—Medianiles.

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

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

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

6.—Materiales de la cubierta.

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

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

En el casco histórico todos los elementos del alero, canecillos y tarima serán de madera.

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

1.—Cierres de parcela.

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

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

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

No se permitirán las celosías.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO V

Condiciones de conservación de los edificios

Artículo 35. Derribos, desmontes y relleno de tierras.

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

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

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

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

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

Artículo 36. Obligación de apeo de edificios ruinosos.

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

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

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

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

Artículo 37. Declaración de ruina y acuerdo de demolición.

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

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

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

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

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

CAPÍTULO VI

Ordenanzas de protección

Artículo 38. Edificios incluidos en la categoría

1. Restauración.

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 39. Edificios incluidos en la categoría 2.

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

1.-Edificio 2A.

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

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

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

2.-Edificio 2B.

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

Artículo 40. Edificios sin valor ambiental.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.º Secciones.

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

–Descripción de la estructura del edificio

–Descripción de los sistemas constructivos empleados, arcos, dinteles, bóvedas ...

4.º Descripción de los materiales especificando:

–Materiales exteriores definiendo:

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

- Tamaño.

- Color.

- Acabados y texturas.

- Tipos de llagas y juntas.

- Características del material de agarre.

- Detalles de acabados interiores:

- Indicaciones de pavimentación.

- Revestimientos.

- Ventanas.

- Barandillas.

- Escaleras.

- Alféizares ...etc.

5.º Estudio de volúmenes y cuerpos del edificio.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 42. Dictamen del Ayuntamiento.

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

ORDENANZA GENERAL DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO I

Preliminares

Artículo 1.º Objeto.

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

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

Artículo 2.º Ámbito de aplicación.

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

Artículo 3.º Vigencia.

Estas Ordenanzas entrarán en vigor simultáneamente al Plan Municipal.

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

Artículo 4.º Interpretación.

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

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

CAPÍTULO II

Condiciones generales de urbanización

SECCIÓN 1.ª

Condiciones generales

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

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

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

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

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

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

SECCIÓN 2.ª

Explicación y pavimentación

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

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

Las obras de urbanización estarán constituidas de las siguientes partidas:

- Apertura de caja para calle hasta lograr las rasantes exigidas.
- Excavación de zanjas para infraestructuras.
- Red unitaria de saneamiento y de pluviales, fosa séptica.
- Red de distribución de agua.
- Conducción de energía eléctrica y transformación eléctrica.
- Conducción de energía eléctrica para alumbrado.
- Conducción de red de teléfono.
- Bocas de riego cada 25 metros.
- Puntos de luz cada 25 metros modelo seleccionado por el Ayuntamiento.
- Césped y plantado de árboles.
- Red de gas.

Los proyectos de urbanización o de obras de urbanización contendrán:

Topografía del estado actual de espacios públicos y privados con referencias a construcciones existentes que vayan a perdurar o referidas a las utms del Ayuntamiento.

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

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

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

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

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

Se prohíben los transformadores aéreos. Solamente se permitirán de la forma consensuada en cada caso con el Ayuntamiento. El alumbrado público (farolas), se acordará con el Ayuntamiento.

Las arquetas tienen que ser de hormigón.

Las obras se señalarán por sus promotores convenientemente incluidas las señales de circulación de vehículos que sean necesarias.

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

En particular, resulta esencial la utilización o conservación del manto de tierra vegetal, a cuyo efecto resultará obligado al comienzo de las obras, sean éstas de urbanización o edificación, la retirada del manto sobre un suelo que participe de las características rústicas o bien utilizarlo directamente si la obra incorpora trabajos de jardinería.

Artículo 7.º Pavimentos.

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

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

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

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

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

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

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

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

Los pavimentos por elementos de losa prefabricada o losa de piedra natural tendrán un espesor mínimo de 50 mm. en áreas peatonales y de 80 mm. en áreas de tráfico ocasional.

Presentarán una textura final antideslizante y se garantizará su resistencia a las heladas al igual que cualquier otro tipo de pavimento que se utilice.

Los pavimentos de superficie flexible se compondrán constructivamente de una capa de base y otra de rodadura o tránsito de espesores mínimos 4 y 3 cm respectivamente.

En pavimentos rígidos de hormigón H 35 in situ el espesor de la capa superior o de rodadura no será inferior a 12 cm armado o de 17 cm sin armar.

Artículo 8.º Escalinatas y rampas.

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

Se cumplirá la normativa vigente contra barreras arquitectónicas.

Artículo 9.º Construcción de calzadas y aceras.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 11. Bocas de riego.

Se establecerán en todas las zonas de parques y jardines, espacios libres, paseos, calles, plazas, etc. las bocas de riego con instalaciones suficientes para un consumo mínimo diario de 20 m³/Ha.

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

La realización de las instalaciones, su cálculo y dimensionamiento se realizará como mínimo según lo dispuesto en NBE-IFR, Riego.

Artículo 12. Hidrantes en incendio.

Se instalarán hidrantes de incendio en los casos y con las características requeridas en la Normativa de seguridad en caso de incendios (DB-SI) vigente, Protección contra Incendios en los Edificios y demás normativa al respecto.

SECCIÓN 4.ª

Evacuación de aguas y saneamiento

Artículo 13. Normas generales.

La red de alcantarillado se diseñará como mínimo según los criterios de diseño de conducciones y acometidas de saneamiento de A.C.P.S.A. y será de sistema separativo de aguas pluviales y fecales.

Todos los conductos serán circulares con diámetro mínimo de 300 mm para conductos de hormigón o de 250 mm. para conductos de P.V.C. El diámetro mínimo de las acometidas será de 160 mm.

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

Las acometidas deberán hacerse a pozo de registro salvo casos excepcionales, en los que se construirá una arqueta registrable y fácilmente accesible en el arranque de la acometida. Todo pozo o arqueta se construirá con hormigón. Las pendientes a adoptar serán las más parecidas a las de superficie del terreno que cumplan el pie forzado de las velocidades máxima y mínima.

Salvo situaciones excepcionales, que se justificarán técnicamente, las pendientes tendrán un valor mínimo del 1%.

La velocidad de aguas negras estará comprendida entre 0,5 y 4,5 m/seg. Las aguas de escorrentía alcanzarán una velocidad máxima de 3 m/seg.

En las cabeceras de la red de aguas negras se recomienda la disposición de cámaras de descarga para limpieza de conductos.

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

El presupuesto de las obras incluirá una partida para la verificación de la limpieza de la red por parte de una empresa especializada en desdiques que será requerida por el Ayuntamiento antes de la recepción de las obras.

SECCIÓN 5.ª

Suministro de energía eléctrica

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

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

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

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

La distribución en baja tensión se efectuará preferentemente a 38=/220 v. y el tendido de cables será subterráneo salvo casos excepcionales y a precario hasta que el Ayuntamiento estime su modificación sin que en ningún caso sean a su cargo las obras necesarias.

Artículo 15. Grados de electrificación.

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 16. Centros de transformación.

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

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

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

SECCIÓN 6.ª

Alumbrado público

Artículo 17. Normas generales.

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

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

Artículo 18. Líneas de canalización.

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

SECCIÓN 7.ª

Red y suministro de gas

Artículo 19. Normas generales.

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

SECCIÓN 8.ª

Jardinería

Artículo 20. Condiciones de arbolado.

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

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

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

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

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

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

L1018944