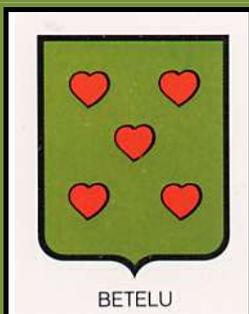


BETELUKO
UDAL
PLAN
OROKORRA



PLAN
GENERAL
MUNICIPAL
DE BETELU

Código: 18.601

ERAIKUNTZARI BURUZKO
ORDENANTZA

URBANIZAZIOARI BURUZKO
ORDENANTZA

HIRIGINTZAKO PROZEDURARI
BURUZKO ORDENANTZA

ORDENANZAS DE
EDIFICACIÓN

ORDENANZAS DE
URBANIZACIÓN

ORDENANZAS DE PROCEDIMIENTO
URBANÍSTICO

ÍNDICE

ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.....	11
---------------------------------------	-----------

CAPITULO I 11

Ámbito de aplicación 11

- Art. 1. Objeto 11
- Art. 2. Ámbito de aplicación 11
- Art. 3. Ámbito temporal 11
- Art. 4. Interpretación..... 11

CAPITULO II..... 12

Definiciones 12

- Art. 5. Alineación actual 12
- Art. 6. Alineación oficial 12
- Art. 7. Alineación de cierre de parcela..... 12
- Art. 8. Alineación máxima de edificación 12
- Art. 9. Retranqueo..... 13
- Art. 10. Alineaciones y rasantes..... 13
- Art. 11. Obligatoriedad de alineaciones y rasantes 13
- Art. 12. Modificación de alineaciones y rasantes 13
- Art. 13. Vuelos..... 13

CAPITULO III 14

Alturas de la edificación..... 14

- Art. 14. Altura de la edificación..... 14
- Art. 15. Planta Baja..... 15
- Art. 16. Sótano 15
- Art. 17. Semisótano..... 15
- Art. 18. Número de plantas mínimo de la edificación 15
- Art. 19. Número de plantas y altura máxima de la edificación 15

CAPITULO IV 17

Condiciones generales de la edificación..... 17

- Art. 20. Condiciones de la intervención en parcelas de elevada pendiente o situadas en zonas altas y visibles..... 17
- Art. 21. Sótanos y semisótanos 17
- Art. 22. Construcciones permitidas por encima de la altura 18
- Art. 23. Instalaciones de energía solar y fotovoltaica 18
- Art. 24. Cuerpos volados cerrados y balcones 18
- Art. 25. Miradores..... 19
- Art. 26. Salientes en planta baja..... 20
- Art. 27. Aleros 20
- Art. 28. Toldos 20
- Art. 29. Marquesinas..... 20
- Art. 30. Rótulos y faroles perpendiculares a la calle..... 21
- Art. 31. Rótulos paralelos a fachada 21
- Art. 32. Giros en huecos en planta baja 21
- Art. 33. Portadas y escaparates 21
- Art. 34. Instalaciones en fachadas..... 22
- Art. 35. Instalación de elementos comunitarios 22
- Art. 36. Cierres y muros de contención con la vía pública 22
- Art. 37. Sistema de oscurecimiento y protección de huecos 23

CAPITULO V.....	24
<i>Condiciones Generales de las construcciones.....</i>	24
SECCIÓN PRIMERA.....	24
Conservación de las construcciones.....	24
Art. 38. Obligatoriedad de conservación	24
Art. 39. Obras de ornato.....	24
Art. 40. Obras de salubridad	24
Art. 41. Cerramientos en plantas bajas	24
SECCIÓN SEGUNDA	25
Seguridad de las construcciones.....	25
Art. 42. Vallas de precaución.....	25
Art. 43. Precauciones durante la ejecución de las obras	25
Art. 44. Aparatos elevadores y grúas	25
Art. 45. Seguridad en las obras que no requieren proyecto técnico	26
Art. 46. Seguridad en las obras de reforma que afecten a la estructura	26
Art. 47. Obligación de apeo de los edificios ruinosos	26
Art. 48. Declaración de ruina y acuerdo de demolición.....	27
Art. 49. Derribos, desmontes y rellenos.....	27
Art. 50. Zanjas	27
SECCIÓN TERCERA	28
Condiciones constructivas de los edificios.....	28
Art. 51. Supresión de barreras arquitectónicas	28
Art. 52. Chimeneas y hogares	28
Art. 53. Recogida y vertido de aguas	29
Art. 54. Cimientos y drenaje de muros	29
Art. 55. Instalaciones exteriores.....	29
Art. 56. Aplicación de los Documentos Básicos HE4 y HE5 del Código Técnico de la Edificación.....	30
CAPITULO VI.	31
<i>Condiciones particulares de las viviendas</i>	31
Art. 57. Vivienda unifamiliar.....	31
Art. 58. Vivienda bifamiliar.....	31
Art. 59. Vivienda colectiva	31
Art. 60. Condiciones de habitabilidad, accesibilidad y programa mínimo	31
Art. 61. Condiciones de las instalaciones	31
CAPITULO VII.....	32
<i>Condiciones particulares de las instalaciones de actividad económica</i>	32
SECCIÓN PRIMERA.....	32
Condiciones Generales.....	32
Art. 62. Ubicación.....	32
Art. 63. Servicios sanitarios	32
Art. 64. Ventilación.....	32
Art. 65. Medidas contra incendio y de seguridad	33
SECCIÓN SEGUNDA	33
Condiciones particulares de los establecimientos de hostelería	33
Art. 66. Definición	33
Art. 67. Programa mínimo	33
Art. 68. Instalaciones	33
Art. 69. Remisión.....	33

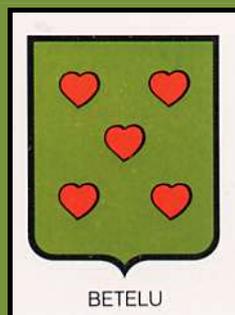
SECCIÓN TERCERA	34
Condiciones particulares de los establecimientos de alimentación	34
Art. 70. Definición	34
Art. 71. Dimensiones mínimas	34
Art. 72. Instalaciones y medidas sanitarias	34
Art. 73. Remisión	34
SECCIÓN CUARTA.....	35
Condiciones particulares de los locales de oficinas	35
Art. 74. Definición	35
Art. 75. Dimensiones mínimas	35
Art. 76. Servicios sanitarios	35
Art. 77. Ventilación e iluminación.....	35
SECCIÓN QUINTA.....	35
Condiciones particulares de la edificación industrial, almacenes y talleres	35
Art. 78. Definición	35
Art. 79. Condiciones generales	36
Art. 80. Dimensiones mínimas	36
Art. 81. Servicios sanitarios	36
Art. 82. Instalaciones	36
Art. 83. Remisión	36
SECCIÓN SEXTA	37
Condiciones particulares de los garajes y aparcamientos	37
Art. 84. Definición	37
Art. 85. Dimensiones mínimas	37
Art. 86. Accesos	37
Art. 87. Servicios sanitarios	37
Art. 88. Medidas de seguridad	37
Art. 89. Remisión	38
SECCIÓN SÉPTIMA	38
Condiciones particulares de las instalaciones agropecuarias.....	38
Art. 90. Distancias.....	38
Art. 91. Condiciones higiénico-sanitarias	38
Art. 92. Remisión	38
CAPITULO VIII.	39
<i>Condiciones de índole formal y estética</i>	39
SECCIÓN PRIMERA.....	39
Condiciones generales para el suelo urbano	39
Art. 93. Criterios generales	39
Art. 94. Edificios catalogados	39
Art. 95. Edificios próximos a edificios catalogados	39
Art. 96. Construcciones auxiliares en suelo libre privado	40
SECCIÓN SEGUNDA	41
Condiciones particulares de la edificación residencial	41
Art. 97. Composición de los elementos de fachada	41
Art. 98. Materiales de fachada	41
Art. 99. Cubiertas	42
Art. 100. Terrazas	43
Art. 101. Huecos	43
Art. 102. Carpinterías.....	44
Art. 103. Balcones.....	44

Art. 104.	Miradores.....	45
Art. 105.	Cuerpos volados	45
Art. 106.	Accesos exteriores (escaleras)	45
Art. 107.	Volumen y envolvente de plantas	46
Art. 108.	Diseño de bajos.....	46
Art. 109.	Modificación de tratamiento de fachadas	46
SECCIÓN TERCERA		46
Condiciones generales de las edificaciones industriales.....		46
Art. 110.	Criterio general	46
Art. 111.	Fachadas	47
Art. 112.	Cubiertas.....	47
Art. 113.	Rótulos.....	47
Art. 114.	Cierre de parcelas	47
ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN		51
CAPITULO I		51
Preliminares.....		51
Art. 1.	Objeto	51
Art. 2.	Ámbito de aplicación.....	51
Art. 3.	Vigencia.....	51
Art. 4.	Interpretación.....	51
Art. 5.	Naturaleza, procedimiento y contenido de los proyectos de Urbanización	52
CAPITULO II.....		53
Condiciones generales de urbanización		53
SECCIÓN PRIMERA.....		53
Condiciones Generales.....		53
Art. 6.	Determinaciones contenidas en el Plan Municipal y modificaciones.....	53
Art. 7.	Condiciones de las operaciones de reforma y ampliación de la urbanización en el suelo urbano.....	53
Art. 8.	Supresión de barreras arquitectónicas	53
SECCIÓN SEGUNDA		54
Explicación y pavimentación		54
Art. 9.	Criterios generales	54
Art. 10.	Pavimentos.....	54
Art. 11.	Escalinatas y rampas.....	55
SECCIÓN TERCERA		55
Abastecimiento y distribución de agua.....		55
Art. 12.	Criterios generales	55
Art. 13.	Bocas de riego	56
Art. 14.	Hidrantes de incendio	56
Art. 15.	Contadores	56
Art. 16.	Pruebas a realizar	57
Art. 17.	Limpieza de la red	57
Art. 18.	Puesta en servicio	57
Art. 19.	Recepción de la red de abastecimiento	57
SECCIÓN CUARTA.....		58
Evacuación de aguas y saneamiento		58
Art. 20.	Criterios generales	58

SECCIÓN QUINTA.....	58
Suministro de energía eléctrica.....	58
Art. 21. Criterios generales	58
Art. 22. Grados de electrificación	59
Art. 23. Centros de transformación.....	59
SECCIÓN SEXTA	60
Alumbrado público	60
Art. 24. Criterios generales	60
SECCIÓN SÉPTIMA	60
Red y suministro de gas	60
Art. 25. Criterios generales	60
SECCIÓN OCTAVA	60
Telefonía.....	60
Art. 26. Criterios generales	60
Art. 27. Características de la red	60
SECCIÓN NOVENA	61
Jardinería.....	61
Art. 28. Normas generales de jardinería	61
SECCIÓN DÉCIMA.....	62
Equipamiento y mobiliario urbano. Elementos singulares	62
Art. 29. Normas generales de mobiliario urbano	62
<i>ORDENANZAS DE PROCEDIMIENTO URBANÍSTICO.....</i>	65
CAPITULO I	65
<i>Preliminares.....</i>	65
Art. 1. Objeto	65
Art. 2. Ámbito de aplicación.....	65
Art. 3. Ejecutividad y vigencia	65
Art. 4. Solicitudes	65
CAPITULO II.....	67
<i>Información urbanística</i>	67
Art. 5. Examen de documentos del Planeamiento.....	67
Art. 6. Obtención de copias.....	67
Art. 7. Información por escrito sobre elementos del planeamiento.....	67
CAPITULO III	68
<i>Tramitación de las figuras de planeamiento</i>	68
Art. 8. Procedimiento	68
CAPITULO IV	69
<i>Procedimiento para incluir las cesiones en suelo de propiedad municipal ..</i>	69
Art. 9. Inicio del expediente.....	69
Art. 10. Informes.....	69
Art. 11. Resolución	69
Art. 12. Formalización	70
Art. 13. Registro.....	70
Art. 14. Unidades ya ejecutadas.....	70

CAPITULO V	71
<i>Tramitación de las figuras de gestión.....</i>	71
Art. 15. Procedimiento y contenido del Sistema de Compensación	71
Art. 16. Procedimiento y contenido del Sistema de Cooperación.....	71
CAPITULO VI	72
<i>Tramitación de los Proyectos de Urbanización.....</i>	72
Art. 17. Procedimiento y contenido	72
Art. 18. Ejecución de las obras	72
Art. 19. Recepción de las obras	72
CAPITULO VII.....	73
<i>Tramitación de los Proyectos de Ejecución.....</i>	73
Art. 20. Actuaciones que requieren proyecto de obras	73
Art. 21. Procedimiento	79
Art. 22. Proyecto técnico	79
Art. 23. Informe técnico.....	79
Art. 24. Ejecución de las obras	79
Art. 25. Primera utilización.....	80
Art. 26. Autorización de usos y actividades constructivas definidas como autorizables en suelo no urbanizable	80
CAPITULO VIII	81
<i>Tramitación de los Proyectos de Actividades Clasificadas</i>	81
Art. 27. Definición	81
Art. 28. Contenido de los proyectos.....	81
Art. 29. Procedimiento	81
CAPITULO IX	82
<i>Plazos</i>	82
Art. 30. Plazo para adquirir el derecho a urbanizar	82
Art. 31. Plazo para adquirir el derecho al aprovechamiento urbanístico.	82
Art. 32. Plazo para la solicitud de licencia de edificación.	82
Art. 33. Prórrogas.....	82

BETELUKO
UDAL
PLAN
OROKORRA



PLAN
GENERAL
MUNICIPAL
DE BETELU

ERAIKUNTZARI BURUZKO
ORDENANTZA

ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

CAPITULO I **Ámbito de aplicación**

Art. 1. Objeto

El objeto de estas Ordenanzas es regular las condiciones generales y particulares a que han de ajustarse las construcciones, en cuantos aspectos técnicos, constructivos, sanitarios, de seguridad y de régimen de servicios les afecten independientemente de la legislación sectorial aplicable en cada caso.

Art. 2. Ámbito de aplicación

Las presentes Ordenanzas de Construcción son de aplicación obligatoria desde su entrada en vigor de todo el término municipal de Betelu

Art. 3. Ámbito temporal

Estas Ordenanzas entrarán en vigor el mismo día que lo haga el Plan General Municipal de Betelu.

Art. 4. Interpretación

La interpretación de las presentes Ordenanzas se hará en el contexto general de la Memoria y la Normativa Urbanística General, atendiendo al espíritu y objetivos de aquella y con subordinación a esta.

En caso de duda o imprecisión prevalecerá la solución más favorable a la exigencia previa de urbanización, menor edificabilidad, altura o volumen, inferior densidad y mayor dotación para equipamientos y servicios comunitarios.

CAPITULO II

Definiciones

Art. 5. 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.

En este caso constituye la alineación máxima de cierre de parcela.

Art. 6. 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.

La alineación oficial constituye la alineación máxima de cierre de parcela.

Art. 7. Alineación de cierre de parcela

1. En las calles o vías existentes que se amplían obedeciendo a las determinaciones del Plan en Actuaciones Asistemáticas y Unidades de Ejecución se define como alineación de cierre de parcela la que aparece en planos.
2. Los terrenos comprendidos entre la alineación de cierre de la propiedad y la alineación de cierre constituyen terrenos de uso público y se incorporan al sistema general de espacios libres y comunicaciones.
3. Cuando no esté grafiado en planos, la alineación de cierre deberá respetar la distancia de 6 m entre edificación o cierre existente al otro lado del vial.

Art. 8. Alineación máxima de edificación

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 máxima en la que deben situarse las fachadas exteriores de los edificios que se construyen.

La alineación de fachada de planos es máxima.

Art. 9. Retranqueo

La separación entre la alineación actual y alineación de cierre de parcela, medida según la normal a ambas, se denomina retranqueo y constituye espacio libre privado.

Art. 10. Alineaciones y rasantes

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

Art. 11. 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.

El Ayuntamiento dispondrá lo necesario para comprobar el replanteo de las líneas y rasantes sobre el terreno y señalará el día y la hora en que haya de cumplirse dicho servicio, o indicará la innecesariedad de acta de replanteo municipal.

Art. 12. Modificación de alineaciones y rasantes

En los casos en que se pretendiese modificar las alineaciones y/o alturas oficiales, será preceptivo realizar un Estudio de Detalle, según lo establecido la normativa del Plan Municipal.

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 resolver el acceso.

Art. 13. Vuelos

Se definen como:

- Cuerpos volados: Los volúmenes salientes de las alineaciones construidos con fábrica en más de un 25% de su superficie.
- Miradores: Los volúmenes salientes de fachada construidos con carpintería y acristalados en un mínimo del 75 % de su superficie.
- Balcones: Las superficies pisables salientes de las alineaciones protegidas por una barandilla sin cierre de fábrica.
- Aleros: El vuelo del tejado. Es obligatorio en todas las construcciones.

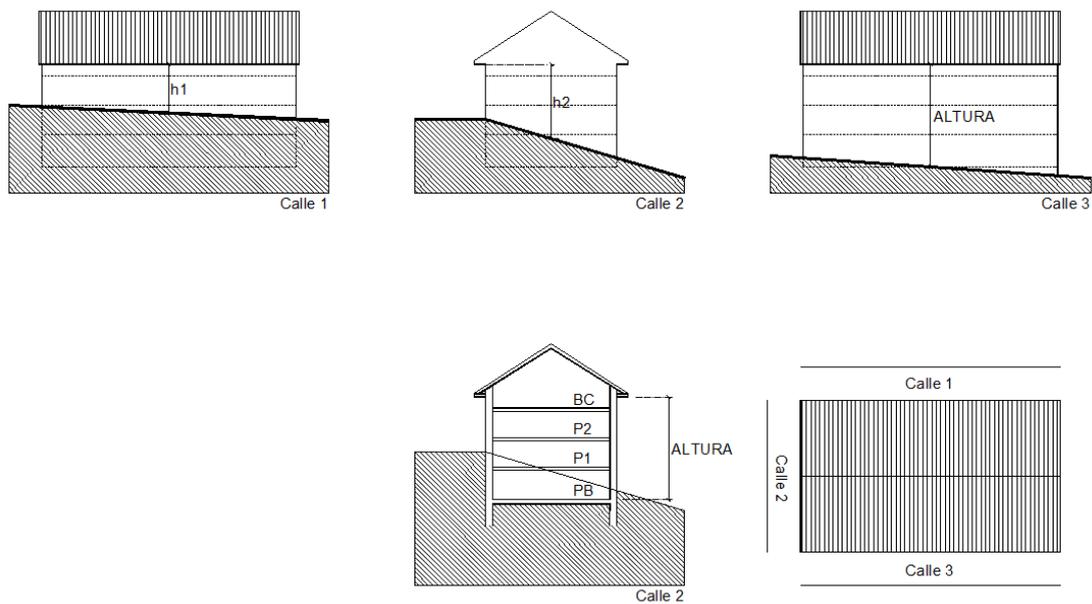
En suelo no urbanizable se prohíben todos los vuelos excepto aleros y balcones.

CAPITULO III Alturas de la edificación

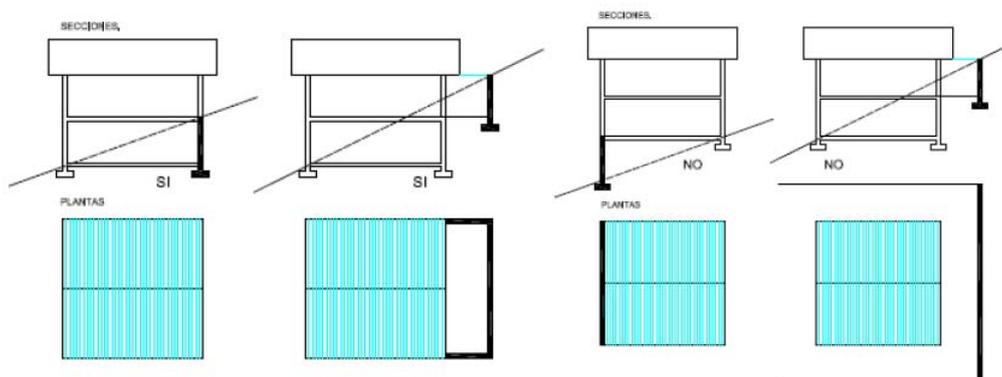
Art. 14. Altura de la edificación

Se entiende por altura de edificación la distancia vertical medida desde el punto de la rasante del terreno en el punto medio de la fachada hasta el plano inferior del alero.

La altura se medirá en la fachada más desfavorable lo que quiere decir que si por existencia de desniveles un edificio tuviera en una fachada más altura que en las demás, la limitación de la altura se medirá en esa fachada.



Ejemplo altura de edificación.



Art. 15. Planta Baja

Se considera planta baja aquella que siendo la primera tenga su terminación igual o superior a la rasante de la calle en su punto medio, hasta la altura de 1,50 m.

Art. 16. Sótano

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

Art. 17. Semisótano

Se entiende por semisótano aquellas plantas cuyo techo se encuentre entre 0,50 y 1,5 m sobre la rasante de la acera.

La altura mínima libre será de 2,20 m.

Art. 18. Número de plantas mínimo de la edificación

El número mínimo de plantas de la edificación se fija por sectores establecidos en el plano:

Sector 1.A	Planta baja + planta primera
Sector 1.A	Planta baja + planta primera
Sector 2	Planta baja
Sector 3	Planta baja
Sector 4	Planta baja + planta primera
Sector 5	Planta baja + planta primera
Sector 6	Planta baja + planta primera
Sector 7	Planta baja
Sector 8.A	Planta baja + planta primera
Sector 8.B	Planta baja + planta primera
Sector 8.C	Planta baja

Los equipamientos, las construcciones auxiliares, las instalaciones agropecuarias, deportivas y sociales podrán contar únicamente con planta baja.

Art. 19. Número de plantas y altura máxima de la edificación

La altura máxima de los nuevos edificios está establecida de forma pormenorizada en la Normativa y las fichas particulares.

Uso de la edificación	Nº máximo de plantas	Altura máxima
Sector 1.A, Sector 8B Residencial casco	PB+1+E	9 m
Sector 1.B Residencial colectivo	PB+2+E	11,50 m
Sector 4, Sector 5, Sector 6 Residencial nueva ordenación Residencial unifamiliar o bifamiliar	PB+1+E	9 m
Edificación auxiliar	PB+E	4 m
Sector 7: Industrial (Iriaundi)	PB+1	9 m
Sector 2: Industrial (Wisco)	PB+E	

En todos los edificios de nueva construcción se permite sótano y/o semisótanos, sin que la altura total del edificio supere la altura máxima establecida.

La altura máxima y número de pisos de la edificación residencial existente será la actual salvo en:

- Edificios catalogados, cuya altura máxima se establece en la ficha correspondiente del Catálogo.
- Edificios grafiados en el plano de Gestión como “Ampliación”, que podrán elevarse hasta 11,50 m de altura con PB+2+E.

La altura de planta baja será en caso de remodelación, la del edificio existente y en caso de obras de nueva edificación, la media de la altura de las plantas bajas de los edificios colindantes, siempre que tal altura se ajuste a la normativa sobre habitabilidad vigente.

La altura máxima de planta baja no podrá superar 3,50 m excepto en los edificios que cuenten con una única planta, planta baja, en los que podrá superar los 3,5 m.

En caso de derribo y sustitución de la edificación, la altura máxima y número de plantas de la nueva edificación será la de los edificios que se sustituyen.

CAPITULO IV

Condiciones generales de la edificación

Art. 20. Condiciones de la intervención en parcelas de elevada pendiente o situadas en zonas altas y visibles

El emplazamiento de la vivienda se realizará en la zona de menor impacto y afección al terreno natural por parte de los accesos y la urbanización.

La edificación se emplazará de manera que el eje longitudinal o mayor de la misma sea paralelo a las curvas de nivel, salvo que la pendiente inicial del terreno sea menor del 15 % o que existan razones de bioclimatización que justifiquen una distinta disposición.

Los taludes resultantes no superarán el 50% de pendiente.

Las escolleras en ningún caso superarán los 3 metros de altura.

Art. 21. Sótanos y semisótanos

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos, que no podrán destinarse a vivienda, 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 este 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 y semisótanos deberán construirse sin salirse de los límites de la planta baja. 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 o semisótanos se vayan a utilizar como aparcamiento o garaje, deberán ajustarse a las condiciones de uso y construcción establecida para los mismos.

Art. 22. Construcciones permitidas por encima de la altura

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 según Ordenanza siguiente.

Por resolución 283/2007, de 11 de mayo, de la Directora General de Cultura, queda excluido del ámbito de aplicación de los Documentos Básicos HE4 y HE5 del Código Técnico de la Edificación el casco urbano de Betelu (con excepción de las áreas urbanas de uso industrial).

Por lo tanto, la colocación de instalaciones solares o fotovoltaicas en las cubiertas de los edificios será opcional y deberá ser expresamente autorizada por el Ayuntamiento de Betelu.

Art. 23. Instalaciones de energía solar y fotovoltaica

La instalación de placas solares y fotovoltaicas en las cubiertas de teja de los edificios del casco urbano se valorará en cada uno de los casos, pudiéndose autorizar o no autorizar en función de la repercusión paisajística sobre el conjunto del casco.

Se prohíbe la colocación de paneles en el tejado en los edificios catalogados.

En el sector 1.A los paneles se colocarán en huertas y espacios libre privados. Excepcionalmente podrá autorizarse la colocación en tejados cuando se justifique la imposibilidad de colocarse en el tejado o de recurrir a otras alternativas sostenibles como la aerotermia.

Art. 24. Cuerpos volados cerrados y balcones

El concepto de cuerpo volado es el que se manifiesta en la fachada principal de un edificio y en el que el mismo vuela en todo su ancho sobre la planta inferior.

Solamente se permite en la forma tradicional, piso saledizo, en la que el vuelo está remarcado lateralmente por machones de piedra de sillería y la cubierta está resuelta a dos aguas, con el piñón a dicha fachada principal.

1. Los cuerpos volados se permiten a partir de la planta baja y por encima de la altura mínima de ésta, debiendo quedar una altura libre mínima desde la calzada hasta el forjado inferior del vuelo de 3 m, siempre que la distancia hasta el edificio enfrentado supere los 6 m.

Los salientes no excederán de 0,60 m.

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

Se permiten los tejadillos sobre puerta de entrada a edificios.

2. Los balcones podrán disponerse corridos a lo largo de toda la fachada, en edificación aislada, dejando un espacio hasta las esquinas de al menos 40 cm salvo que haya muros saledizos, pudiendo ocupar el balcón el espacio entre ambos.

En balcones las molduras se entienden incluidas en el vuelo máximo, que será inferior a 1,20 m.

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

3. Las impostas y cornisas de los cuerpos volados no superarán los 20 cm a partir del vuelo permitido.
4. Se prohíbe la utilización de balaustres de hormigón prefabricado en toda barandilla de balcón o terraza de cualquier tipo de nueva edificación y rehabilitación de la existente.

Art. 25. Miradores

Se permiten a partir de la planta baja y por encima de la altura mínima de ésta, debiendo quedar una altura libre mínima desde la calzada hasta el forjado inferior del mismo de 3 m, siempre que la distancia hasta el edificio enfrentado supere los 6 m y que la rodadura de vehículos no quede afectada por el cuerpo saliente, en su gálibo.

Los salientes no excederán de 1,20 m.

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

El material de composición del mirador, será siempre ligero, excluyéndose paramentos de fábrica enfoscados.

Quedarán separados de las fincas contiguas en una longitud, como mínimo igual al saliente y no inferior a 60 cm. Podrán ocupar toda la fachada cuando exista acuerdo entre los colindantes.

Deberán ser simétricos. El mirador podrá continuar hasta la cubierta, y cubrirse con paño continuo del tejado o con su propia cubierta.

Cuando se cubra independientemente de la cubierta del edificio, podrán utilizarse chapas de zinc u otros materiales.

Art. 26. Salientes en planta baja

No se permite salir en sótanos, semisótanos y en planta baja, de las líneas oficiales de la calle con ningún cuerpo avanzado que forme parte integrante de la construcción, salvo retallos, portadas, molduras e impostas.

Las impostas y cornisas de los cuerpos volados en ningún caso excederán de 0,20 m.

Se permite tejadillo sobre la puerta de entrada, acabados en teja, con estructura de madera, con o sin tornapuntas.

Art. 27. Aleros

No se fija un vuelo máximo de alero, quedando éste a discreción del proyectista. En cualquier caso, en fachadas a calle, será necesario que la rodadura de vehículos no quede afectada por el alero, en su gálibo.

Se establece el alero obligatorio en todas las construcciones residenciales no inferior a 30 cm.

El alero sobre balcón deberá tener la misma profundidad que éste.

Art. 28. 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 1 m, 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, aun cuando su estructura sea desmontable, que no podrán instalarse en las fachadas exteriores.

Art. 29. Marquesinas

Únicamente se permiten en las fachadas que no den a vía pública, como sistema de protección solar, con un saliente máximo de 1 m y construidas a base de materiales discontinuos. (brisse soleil).

Art. 30. Rótulos y faroles perpendiculares a la calle

Se permite colocar en las fachadas, faroles o rótulos anunciadores con un saliente máximo de 80 cm siempre que queden a una altura mínima de 2,50 m sobre la rasante de la acera.

Deberán ser objeto de concesión de licencia, y en consecuencia aprobarse previamente su colocación.

Art. 31. Rótulos paralelos a fachada

Los rótulos paralelos a las fachadas de los edificios se adosarán a ellas permitiéndose un vuelo máximo de 0,20 m a contar del plano del edificio en que se instale. Dentro del vuelo expresado se hallarán comprendidas las molduras, ménsulas y toda clase de ornamentos.

Se evitarán los materiales sintéticos y luminosos.

En edificaciones catalogadas sólo se permitirán en fundición metálica, madera y metacrilato.

El extremo inferior de esta clase de rótulos se hallará por lo menos a 2,50 m de la rasante de la acera.

Deberá ser objeto de concesión de licencia, y en consecuencia aprobarse previamente su colocación.

Art. 32. Giros en huecos en planta baja

Se prohíbe el giro hacia afuera de las puertas y ventanas en la planta baja, y cierres de parcela. 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 1,50 m. Cuando existan árboles, farolas, etc. se separará de ellos 1 m como mínimo.

Se exceptúan las salidas de emergencia de locales públicos y de espectáculos sometiendo a autorización municipal expresa.

Art. 33. Portadas y escaparates

Las portadas y escaparates sólo podrán sobrepasar los haces de los muros de fachada en 1/10 del ancho de la acera hasta un máximo de 0,50 m, y una altura sobre el pavimento mínima de 0,50 m.

Queda prohibido disminuir con las portadas o muestrarios parte alguna de la superficie destinada a huecos de luz o ventilación.

Art. 34. Instalaciones en fachadas

Cualquier instalación existente en una fachada que no se ajuste a las presentes Ordenanzas, no podrá restaurarse en todo ni en parte a menos que sufra la correspondiente transformación que la coloque dentro de sus disposiciones.

Se prohíbe la instalación de aparatos de aire acondicionado en las fachadas de la edificación. Únicamente, podrán instalarse en fachadas de edificios de uso industrial.

Art. 35. Instalación de elementos comunitarios

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 del municipio. Los servicios técnicos municipales procurarán evitar molestias y avisarán a los afectados con la mayor antelación que cada caso permita.

Cuando por obras en el edificio se desprenda algún elemento al servicio del municipio deberá ser repuesto en su lugar a cargo del propietario.

Los muros medianeros serán de material incombustible y no habrá cabezas de madera pasantes ni se tocarán dos maderas de distinta casa.

Art. 36. Cierres y muros de contención con la vía pública

Los cierres de fincas en suelo urbano o urbanizable propios de Betelu, se consideran los de piedra.

.- Cierres ciegos

Los cierres de fincas, se podrán construir ciegos cuando no superen 1,50 m de altura, contruidos en mampostería de piedra o sillería de piedra. Podrán autorizarse aplacados de piedra cuando ambientalmente queden integrados.

Cuando exista un cierre anterior podrá continuarse ciego con la misma altura que el existente, siempre que sea de piedra.

.- Cierres permeables visualmente

Los cierres permeables tendrán un zócalo de altura inferior a 0,60 m, en piedra, sobre el que se colocarán cerramientos tipo verja o malla con vegetación hasta una altura máxima de 1,80 m.

Cuando el zócalo sea de altura inferior a 20 cm, podrá ser de hormigón visto. En este caso, las aristas del hormigón deberán quedar biseladas, con chaflán de 3 cm.

.- Cierres vegetales

Se consideran cierres vegetales los constituidos en su totalidad por árboles o arbustos y también la línea de vegetación que pudiera colocarse tras otro tipo de cierre.

Los cierres vegetales no superaran 1,80 m de altura.

.- Muros de contención

Los muros de contención deberán causar el menor impacto ambiental posible, mínimos movimientos de tierras y acoplarse al terreno.

Cuando por las condiciones orográficas, el cierre de la finca se sitúa sobre muro de contención del terreno a camino, la altura del cierre se medirá desde el camino y no podrá superar las alturas establecidas para cierres.

Los muros de contención que se construyan en el término municipal no podrán estar acabados en 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.

Su altura máxima será la misma que para los cierres ciegos, es decir, 1,50 m.

De forma genérica los muros de contención se separarán 3 m a caminos y viales existentes, salvo que formen parte del propio camino como muro de protección.

Se permitirán los muros de contención de gaviones.

Art. 37. Sistema de oscurecimiento y protección de huecos

Se permiten las persianas enrollables, las contraventanas y ventanillos interiores.

Podrán autorizarse rejas en huecos de planta baja, y semisótano, de diseño coherente con el edificio, que deberán venir definidas en el proyecto de la edificación.

En caso de sustitución de las carpinterías deberán ser iguales todas las del edificio, exceptuándose las de planta baja.

CAPITULO V. **Condiciones Generales de las construcciones**

SECCIÓN PRIMERA **Conservación de las construcciones**

Art. 38. Obligatoriedad de conservación

Los propietarios, en aplicación del Art. 85 del Decreto Foral Legislativo 1/2017, de cualquier tipo de edificio dentro del término municipal están obligados a conservarlo en todas sus partes en perfectas condiciones de solidez, salubridad, higiene y ornato.

Las fachadas y medianeras, así como los patios, aunque no fueran visibles desde la vía pública, se conservarán en buen estado, limpios, revocados o blanqueados.

El Ayuntamiento está facultado para ordenar a los propietarios de los edificios que no cumplieren estos requisitos a ejecutar cuantas medidas estime convenientes para la perfecta conservación del edificio, sin que esto represente obligación y responsabilidad alguna para él.

Art. 39. Obras de ornato

El Ayuntamiento, en aplicación del Art. 85 del Decreto Foral Legislativo 1/2017, podrá ordenar por razones de interés turístico o estético la ejecución de obras de conservación y reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que tuviesen que estar previamente incluidas en plan alguno.

Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si se encontrasen en el límite del deber de conservación que les corresponde, y con cargo a fondos del Ayuntamiento si lo rebasaran para obtener mejoras de interés general.

Art. 40. Obras de salubridad

El Ayuntamiento podrá ordenar la práctica de obras de mejora de las condiciones de higiene o salubridad de un inmueble atendiéndose a las disposiciones de estas Ordenanzas.

Así mismo podrá realizar estas obras con cargo a la propiedad en caso de no ser atendido el requerimiento.

Art. 41. Cerramientos en plantas bajas

Los propietarios o promotores de locales destinados a usos no residenciales en plantas bajas estarán obligados a proceder a su cerramiento desde el momento de la construcción.

En locales que estén o no en uso, la obligatoriedad se amplía al mantenimiento de los cerramientos en las debidas condiciones de limpieza y ornato, empleando materiales acordes con el edificio y con la zona de su emplazamiento. Cualquier deficiencia a este respecto puede ser suplida por el Ayuntamiento con gastos a cargo de la propiedad.

SECCIÓN SEGUNDA

Seguridad de las construcciones

Art. 42. Vallas de precaución

Los frentes de los edificios o solares donde se practiquen obras de construcción o derribo se cerrarán con vallas de precaución de 2 metros de altura como mínimo, con materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa, como ladrillos, tablas, (sistemas metálicos industrializados de carácter rígido debidamente galvanizados) o paneles prefabricados convenientemente pintados. Dicha valla no será obligatoria cuando estuviese construido el cerramiento del edificio y los trabajos a ejecutar no tengan incidencia en la seguridad y libre tránsito de la vía pública.

Cuando la anchura escasa de la vía pública lo exigiese y en todo caso cuando los trabajos comporten peligro para los transeúntes, se realizará una protección de la calzada mediante plataformas o redes adecuadas.

La instalación de vallas tiene carácter provisional y en tanto duren las obras. Por tanto, cuando transcurriese un mes sin dar comienzo las mismas o éstas se interrumpiesen durante un período igual, deberá suprimirse la valla y dejar libre el tránsito, sin perjuicio de adoptar las pertinentes medidas de protección.

Art. 43. Precauciones durante la ejecución de las obras

Durante la construcción o reparación de un edificio que ofreciese peligro o dificultad al tránsito, se tomarán las medidas de precaución en la forma que indique la Dirección de la obra y, en su caso, la Autoridad Municipal.

Los materiales se colocarán y prepararán dentro de la obra. Si esto no fuese posible, la colocación y preparación se realizará en el lugar que la Autoridad Municipal designe.

Los andamios cumplirán las determinaciones de la Normativa de Seguridad e Higiene en el Trabajo vigente en ese momento.

Art. 44. Aparatos elevadores y grúas

Los aparatos elevadores de materiales y grúas - torre no podrán situarse en la vía pública y sí en el interior del edificio o solar o dentro de la valla de protección, salvo casos especiales y previa autorización municipal. En consecuencia los proyectos técnicos harán mención expresa del emplazamiento cuando éste se produzca en la vía pública.

Art. 45. Seguridad en las obras que no requieren proyecto técnico

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 variase sus condiciones de habitabilidad no requerirán la presentación de proyecto técnico.

En aquellas en las que sea necesario utilizar aparatos elevadores, grúas o andamios se deberá presentar un certificado de facultativo competente en el que éste se responsabilice de su correcto diseño y puesta en obra. Sin este requisito no se otorgará licencia de construcción.

Art. 46. Seguridad en las obras de reforma que afecten a la estructura

Cuando se proyecten obras de reforma de un edificio que contengan elementos estructurales o que afecten a su estructura en el proyecto redactado por facultativo competente se describirán las condiciones de carga de la estructura existente antes y después de las obras a realizar y los apeos necesarios para su ejecución.

Igualmente se indicará si el edificio está o no ocupado. Los ocupantes podrán examinar, por sí mismos o mediante persona delegada, los aludidos documentos y formular las observaciones de carácter técnico que estimen pertinentes.

Art. 47. Obligación de apeo de los 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 del 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 lo realizase.

Cuando el facultativo director de una obra o el encargado del 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.

Art. 48. 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 el Art. 199 del Decreto Foral Legislativo 1/2017, o legislación que la sustituya.

Tales actuaciones se adecuarán, en su caso, a lo indicado en el Catálogo e Inventario de Edificios y Elementos de Interés.

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.

Art. 49. Derribos, desmontes y rellenos

Las obras señaladas se llevarán a cabo con lo dispuesto en los vigentes Reglamentos de Seguridad e Higiene en el Trabajo y según las indicaciones de la Dirección de la obra.

El constructor viene obligado a proveer cuantas acciones resulten adecuadas para asegurar la estabilidad de los edificios y construcciones vecinas.

Todo solar cuyo terreno esté elevado sobre la rasante de la vía pública puede ser desmontado a condición de garantizar la seguridad de los transeúntes, de acordonar el perímetro de las obras y de evitar la producción de polvo o molestias.

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

Todo sobrante de escombros, tierras o cualquier otro material procedente de las obras deberá transportarse a vertedero autorizado por el Ayuntamiento. Queda prohibido su vertido incontrolado.

Art. 50. Zanjas

La anchura de excavación será la adecuada para permitir los trabajos con la entibación requerida, respetando una anchura mínima de 0,60 metros para zanjas de profundidad de hasta 1,50 metros, de 0,70 metros para zanjas de hasta 2 metros y de 0,80 metros para zanjas de hasta 3 metros; para zanjas de más de 3 metros la anchura mínima será de 1 metro. A partir de 2 metros de profundidad se colocarán escaleras de mano.

Cuando la excavación alcanzase la profundidad de 1,50 metros se revestirán las paredes laterales con tablero de 4 metros aproximadamente de longitud y 0,20 metros de ancho, entibándose con codales, tacos o gatos, en número y disposición tales que garanticen una resistencia suficiente.

Si hubiese edificios adyacentes, se apuntalarán los muros.

Se colocarán avisos diurnos y nocturnos que garanticen la seguridad de los transeúntes así como tablas, que sobresalgan un mínimo de 30 cm con respecto al nivel del terreno.

No se acumularán tierras junto a la zanja a una distancia inferior a 60 cm del borde de ésta, ni en cantidad o peso excesivo para su estabilidad.

En todo caso el técnico director de los trabajos responderá de la adecuada realización y seguridad de las zanjas.

SECCIÓN TERCERA

Condiciones constructivas de los edificios

Art. 51. Supresión de barreras arquitectónicas

Todas las construcciones e instalaciones de pública concurrencia de nueva planta o en las que se ejecuten obras de reforma, adoptarán las medidas necesarias para facilitar su accesibilidad y utilización por personas con minusvalías, en los términos de la Ley Foral 12/2018, de 14 de junio, de Accesibilidad Universal y diseño para todas las personas, o legislación que la sustituya, así como las normas de accesibilidad establecidas en el CTE. La memoria de los proyectos técnicos incluirá un apartado justificativo del cumplimiento de sus normas y reglamentos.

Art. 52. Chimeneas y hogares

En este artículo se regulan las emisiones de humos y gases de las instalaciones de uso doméstico y calefacciones individuales. En otro tipo de instalaciones se cumplirá lo dispuesto en las Ordenanzas de Actividades Clasificadas.

Se prohíbe lanzar humos al exterior por las fachadas y patios de todo género si no son llevados por conductos apropiados hasta una altura que sobrepase la cubierta del edificio en ese punto.

La distancia de las chimeneas a edificaciones cercanas se establecerá de acuerdo a la normativa sectorial vigente.

Las chimeneas que incumpliesen estas condiciones por causa de la posterior construcción de edificios se elevarán hasta la altura reglamentaria a costa de sus propietarios.

Se prohíben las chimeneas de acero inoxidable a la vista, para lo que el conducto a la vista deberá forrarse con obra de fábrica revestida, chapa perforada o soluciones similares. Excepcionalmente podrá autorizarse la utilización de este tipo de chimenea cuando técnicamente sea muy complicada cualquier otra solución. La justificación deberá incluirse en el proyecto, y precisará de informe favorable de los servicios técnicos municipales.

Art. 53. Recogida y vertido de aguas

La solución del saneamiento interior de parcela de las nuevas construcciones garantizará la recogida de las aguas de lluvia y el vertido separativo de las aguas pluviales y las fecales. NO podrá conectarse la recogida de pluviales a la red general de saneamiento.

En las edificaciones existentes el Ayuntamiento podrá ordenar con cargo a los propietarios la adecuación de la instalación interior a una solución separativa.

Art. 54. Cimientos y drenaje de muros

Los cimientos de los edificios y construcciones no invadirán el espacio público con zapatas y otros elementos. Si fuese necesario ejecutar conductos de drenaje por el exterior sobre terreno de dominio público el Ayuntamiento deberá autorizar expresamente la solución aclarando el ámbito de los derechos y deberes en relación con el mantenimiento y las obras que sobre esa instalación fuese necesario ejecutar en el futuro.

Art. 55. Instalaciones exteriores

La totalidad de las nuevas instalaciones son actos sujetos a licencia de obras, expresamente los rótulos y las instalaciones radioeléctricas y de ventilación situadas, generalmente, sobre las cubiertas. En los edificios de nueva planta y en las reformas de cierta entidad de los existentes no se autorizarán cables ni conductos por el exterior de las fachadas.

Las instalaciones particulares de almacenamiento de combustible deberán permanecer ocultas a las vistas desde el exterior. A tal efecto los depósitos siempre que ello sea posible serán enterrados. De otro modo se proyectarán y ejecutarán barreras visuales que los oculten. Las bombonas de gas se situarán de modo que cumpliendo con la reglamentación aplicable cumplan con este criterio general.

Se prohíbe la instalación de aparatos de aire acondicionado en fachadas a vía pública.

Ninguna instalación podrá sobresalir más de 30 cm del paño de fachadas principales ni perjudicar la estética de la misma.

Las instalaciones visibles desde la vía pública requerirán un estudio conjunto para su integración en la fachada sobre plano de la misma que deberá contar con el acuerdo de la comunidad de propietarios o el propietario del mismo.

En los casos de instalaciones de aire acondicionado, la radiación de calor por ellas originada, no podrá en ningún caso elevar la temperatura del aire de los locales próximos, en más de 3° C, medidos a 1,10 metros de distancia de la ventana más afectada por la instalación, estando aquella abierta.

La instalación de aire acondicionado, con las obras que supongan, está sujeta a la solicitud de la preceptiva licencia de obras y/o de instalación de actividades, siendo las condiciones de dicha solicitud dependientes tanto de las obras necesarias, como de las características del aparato a instalar, ya que, según su potencia (calorífica o frigorífica), se tratará como actividad inocua o calificada.

Art. 56. Aplicación de los Documentos Básicos HE4 y HE5 del Código Técnico de la Edificación.

Quedan excluidos del ámbito de aplicación de los Documentos básicos HE4 y HE5 del Código Técnico de la Edificación los inmuebles del casco urbano de Betelu con excepción de las áreas urbanas de uso industrial.

CAPITULO VI.

Condiciones particulares de las viviendas

Art. 57. Vivienda unifamiliar

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

Art. 58. Vivienda bifamiliar

Se considera vivienda bifamiliar la constituida por dos viviendas en un solo edificio con único acceso o accesos separados. Su expresión exterior, será la de un único volumen para las dos viviendas. En el caso de que se quiera, volumétricamente, diferenciar las dos viviendas, se deberán separar por arteka.

Art. 59. Vivienda colectiva

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

Art. 60. Condiciones de habitabilidad, accesibilidad y programa mínimo

Las condiciones de habitabilidad, superficies y programa mínimo de las viviendas son la que en cada momento requiera el Gobierno de Navarra en el trámite de concesión de la Cédula de habitabilidad que en la actualidad se regula por:

- Decreto Foral 142/2004, de 22 de marzo, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas en la Comunidad Foral de Navarra, modificado por el Decreto Foral 5/2006, de 16 de enero.
- Orden Foral 151/2006, de 11 de mayo, por la que se aprueban expresiones gráficas aclaratorias del texto de los anejos del Decreto Foral sobre condiciones de habitabilidad.

Art. 61. Condiciones de las instalaciones

Las condiciones mínimas del suministro de agua sanitaria, saneamiento, electricidad, iluminación y producción de calor y demás instalaciones de las viviendas son las que en cada momento requiera el Gobierno de Navarra en el trámite de habitabilidad.

Además, todas las instalaciones de saneamiento deben conectarse a colector público. No se admiten las fosas sépticas ni ningún otro sistema de depuración en el suelo clasificado como urbano.

En los casos en los que no fuese posible verter las aguas al colector por gravedad se podrán autorizar instalaciones de bombeo interiores de parcela de modo que las aguas lleguen a la arqueta de acometida por efecto exclusivo de la pendiente.

CAPITULO VII.

Condiciones particulares de las instalaciones de actividad económica

SECCIÓN PRIMERA Condiciones Generales

Art. 62. Ubicación

No se autoriza la instalación de locales cuya actividad se desarrolle exclusivamente en sótanos o semisótanos. Únicamente se autorizará su emplazamiento en plantas elevadas y sótanos de un edificio cuando éstas estén comunicadas directamente con los locales de planta baja, que habrán de destinarse a la misma actividad.

Se autoriza la construcción de entreplantas en planta baja de edificios, siempre y cuando se destinen exclusivamente a algún tipo de actividad económica y cumplan las siguientes determinaciones:

En Edificaciones con USO GLOBAL INDUSTRIAL:

- Que la altura mínima libre en cada planta sea superior a 2,20 m.

En edificaciones con USO GLOBAL RESIDENCIAL

- Que la altura mínima libre en cada planta sea superior a 2,40 m.
- Que la superficie construida de la entreplanta sea inferior al 50% de la superficie construida del local destinada a la actividad económica.
- Que se retranqueen 3,00 m como mínimo de la cara interior de la fachada en todos sus puntos.

Art. 63. Servicios sanitarios

Todo local de negocio estará dotado, como mínimo, de un cuarto de aseo de 1,50 m² de superficie mínima, sin comunicación directa con la zona de público.

Dicho aseo contará con un inodoro y un lavabo dotados de portarrollos, toallero, dispensador de jabón y espejo.

Igualmente ventilará al exterior mediante conducto de extracción forzada de 200 cm² de sección mínima o por medio de ventana practicable al exterior, y estará alicatado hasta el techo.

Art. 64. Ventilación

Todo local de negocios contará con sistemas de ventilación natural o forzada. Se recomienda un mínimo de 5 renovaciones de aire/hora.

Art. 65. Medidas contra incendio y de seguridad

Todo local de negocio estará sujeto a lo dispuesto en el vigente Documento Básico de Seguridad en caso de incendio del Código Técnico de la Edificación (DB-SI) y demás normativa concurrente que se promulgase.

SECCIÓN SEGUNDA

Condiciones particulares de los establecimientos de hostelería

Art. 66. Definición

A los efectos de estas Ordenanzas serán establecimientos de hostelería, las instalaciones destinadas a hospedaje, los bares, tabernas, restaurantes, sociedades gastronómicas y similares.

Art. 67. Programa mínimo

Los establecimientos de hostelería contarán, como mínimo, con una zona de usuarios de 15 m² y dos aseos independientes de la zona de público mediante pre - aseo para señoras y caballeros con lavabos e inodoros. La superficie mínima de cada aseo será de 1,50 m². Si existiese cocina su superficie no será inferior a 8 m². Se dispondrá del espacio necesario para la movilidad de personas con discapacidad.

Art. 68. Instalaciones

Las instalaciones contarán con conductos de evacuación de humos de la cocina hasta la cubierta según lo exigido en las presentes ordenanzas.

Igualmente contarán al menos con un fregadero en la cocina accionable por medios no manuales.

Las cocinas tendrán pavimentos hidráulicos y estarán alicatadas hasta el techo. Los encuentros entre paramentos verticales y de éstos con el suelo, estarán dotados de medias cañas que faciliten el acceso de los elementos de limpieza a las esquinas.

Todas las luminarias de cocina contarán con gálibos de protección de las lámparas en evitación de accidentes.

Art. 69. Remisión

Con independencia de las determinaciones expresadas en los artículos anteriores, serán de aplicación para los establecimientos de hostelería en cuanto les afecten las Ordenanzas de Actividades Clasificadas.

SECCIÓN TERCERA

Condiciones particulares de los establecimientos de alimentación

Art. 70. Definición

A los efectos de estas Ordenanzas son establecimientos de alimentación, los destinados a la manipulación y venta de productos alimenticios, tales como panaderías, carnicerías, charcuterías, pescaderías, ultramarinos, supermercados, etc.

Art. 71. Dimensiones mínimas

Todo establecimiento de alimentación contará, como mínimo, con una zona de público de 10 m², así como un aseo independiente de esta zona.

Art. 72. Instalaciones y medidas sanitarias

Los suelos del local serán hidráulicos. Los revestimientos y paredes de serán inertes y lavables; contarán con medias cañas en los encuentros entre paramentos verticales y entre éstos y el suelo que faciliten la limpieza.

Contarán igualmente con sumideros sifónicos en las zonas de manipulación de alimentos.

Todas las luminarias contarán con gálibos de protección de las lámparas.

Se instalará igualmente como mínimo, un lavabo o fregadero accionable por medios no manuales.

Se dotará a los huecos de ventilación de estos establecimientos de redes y otros elementos que impidan el acceso al interior de los insectos.

Art. 73. Remisión

Con independencia de las determinaciones expresadas en los artículos anteriores, serán de aplicación para los establecimientos de alimentación en cuanto les afecten las Ordenanzas de Actividades Clasificadas.

SECCIÓN CUARTA

Condiciones particulares de los locales de oficinas

Art. 74. Definición

A los efectos de estas Ordenanzas son los locales de oficina, los despachos profesionales o los destinados a laboras administrativas, bancos, etc.

Art. 75. Dimensiones mínimas

Su superficie en planta será al menos de 6 m² y arrojará una cubicación igual o superior a 15 m³.

Art. 76. Servicios sanitarios

Los locales de oficina dispondrán, como mínimo, de un aseo con lavabo e inodoro cada 100 m² o fracción.

Art. 77. Ventilación e iluminación

Las zonas de trabajo de los locales destinados a oficinas deberán cumplir, en relación con sus huecos exteriores, las mismas condiciones que las viviendas.

Podrán instalarse sistemas mecánicos de renovación de aire. Se recomienda un mínimo de 5 renovaciones/hora.

SECCIÓN QUINTA

Condiciones particulares de la edificación industrial, almacenes y talleres

Art. 78. Definición

Se definen como industrias, almacenes y talleres, aquellos edificios o locales destinados a la fabricación, manipulación o almacenaje de todo tipo de productos de consumo, excluidos los talleres de automóvil e instalaciones agropecuarias que se regularán en las secciones sexta y séptima del presente capítulo.

Art. 79. Condiciones generales

Todo edificio o local destinado a uso industrial, de almacenaje o de taller, cumplirá con lo dispuesto en la Normativa Vigente con relación a la Seguridad e Higiene en el Trabajo (Ordenanzas y Reglamentos) y la específicamente desarrollada para cada tipo de actividad.

Art. 80. Dimensiones mínimas

Toda industria, almacén o taller tendrá, como mínimo, una superficie de 5 m² y un volumen de 15 m³ por operario.

Su superficie mínima será de 20 m² y su altura superior a 2,50 m que podrá reducirse a 2,20 m en zonas de almacén o dependencias que no se utilicen habitualmente por el personal, u ocupadas por entreplantas.

Art. 81. Servicios sanitarios

Los locales dispondrán, como mínimo, para empresas con más de 10 trabajadores de 2 m² de vestuario y sanitarios por persona, un inodoro cada 15 empleados y 1 cada 10 mujeres que trabajen en la misma jornada.

Para empresas de menos de 10 trabajadores se exigirá, como mínimo, un inodoro y un lavabo, que se duplicarán si el número de empleados es superior a 5. Dichos aseos serán independientes de la zona de trabajo.

Art. 82. Instalaciones

Todos los establecimientos deberán disponer de desagües de baldeo y sumidero de limpieza.

Se recomienda una iluminación artificial sobre los locales destinados a trabajos no inferiores a 200 lux medidos a 80 cm del suelo.

La iluminación natural y ventilación en zonas de trabajo administrativo será igual a la exigida para locales de oficina.

Art. 83. Remisión

Con independencia de las determinaciones expresadas en los artículos anteriores, serán de aplicación para los edificios industriales, almacenes y talleres, en cuanto les afecten las Ordenanzas de Actividades Clasificadas del presente Plan Municipal.

SECCIÓN SEXTA

Condiciones particulares de los garajes y aparcamientos

Art. 84. Definición

A los efectos de estas Ordenanzas se denomina garaje – aparcamiento, a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase, ya sea construido o a la intemperie.

Se denominan talleres del automóvil los locales destinados a la conservación y reparación de automóviles, incluidos los servicios de lavado y engrase.

Art. 85. Dimensiones mínimas

Las dimensiones mínimas de cada plaza de aparcamiento serán de 2,40 x 4,70 m.

La altura mínima de todo aparcamiento cubierto no será inferior a 2,20 m en cualquier punto.

Art. 86. Accesos

Los garajes - aparcamientos y los talleres de automóvil dispondrán de un espacio de acceso en el interior del recinto de, al menos, 3 m de ancho y 5 m de fondo con piso horizontal, en el que no se podrá desarrollar ninguna actividad.

Art. 87. Servicios sanitarios

Los garajes o aparcamientos de más de 500 m² de superficie contarán, al menos, con un retrete con lavabo.

Los talleres del automóvil se regularán a este respecto como la edificación industrial.

Art. 88. Medidas de seguridad

Tanto en garajes - aparcamientos como en talleres de automóvil, el camino recorrido por el peatón estará señalizado y exento de riesgo de atropello.

Los accesos que den a la vía pública estarán dotados de señales de circulación preceptivas para advertencias de transeúntes.

El acceso de peatones desde el exterior estará separado físicamente del de vehículos y tendrá un ámbito no inferior a 90 cm.

Art. 89. Remisión

Con independencia de las determinaciones expresadas en artículos anteriores serán de aplicación para los garajes - aparcamientos y talleres del automóvil en cuanto les afecten las Ordenanzas Actividades Clasificadas del presente Plan Municipal.

SECCIÓN SÉPTIMA

Condiciones particulares de las instalaciones agropecuarias

Art. 90. Distancias

Las distancias mínimas de las explotaciones agropecuarias al núcleo de población y a otros elementos, tales como, acequias, cauces de aguas, pozos, etc. serán las establecidas en el Decreto Foral 76/2006, de 6 de noviembre o normativa que lo sustituya.

Art. 91. Condiciones higiénico-sanitarias

Ninguna instalación agropecuaria podrá originar molestias producidas por humos, olores o ruidos.

El Ayuntamiento está facultado para exigir cuantas medidas correctoras a este respecto sean necesarias.

El suelo de las instalaciones será impermeable, excepto para el ganado lanar.

Las paredes deberán ser, como mínimo, enfoscadas a su interior con mortero de cemento.

Se realizarán y controlará la desinfección y desratización.

La instalación poseerá ventilación directa.

El propietario está obligado a mantener la limpieza del entorno, y en particular la de las calzadas.

Art. 92. Remisión

Con independencia de las determinaciones expresadas en los artículos anteriores, serán de aplicación para las instalaciones sobre agropecuarias, en cuanto les afecten, las disposiciones sobre Actividades Clasificadas contenidas en la legislación aplicable.

CAPITULO VIII. **Condiciones de índole formal y estética**

SECCIÓN PRIMERA **Condiciones generales para el suelo urbano**

Art. 93. Criterios generales

Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente donde se sitúen, armonizando en composición, características constructivas y materiales con los edificios del entorno de forma que se integren armónicamente con lo preexistente.

Esta valoración general se analizará en la aprobación de los proyectos al margen, incluso, de la literalidad de los criterios contenidos en los artículos que siguen.

Toda obra de reforma o consolidación en la edificación respetará en su situación original todos aquellos elementos arquitectónicos, constructivos o históricos singulares: escudos de piedra, aleros, arcos, dinteles, labras de piedra y, en general, los que supongan un testimonio histórico o artístico de la edificación de Betelu.

Art. 94. Edificios catalogados

Toda construcción incluida en el inventario y 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 documento 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, etc.).

Igualmente queda prohibida la instalación o construcción de cualquier elemento, vallados, toldos, depósitos aéreos, etc. que interrumpen la correcta visión del edificio.

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

Art. 95. Edificios próximos 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 éstos tanto en el empleo de materiales como en la composición de fachadas.

Art. 96. Construcciones auxiliares en suelo libre privado

1.- Se consideran construcciones auxiliares, los anexos, bordas, leñeras, garajes, etc. que puedan edificarse en las parcelas del suelo urbano como complemento de la edificación principal.

Las construcciones auxiliares se adecuarán a los edificios de que dependen en lo relativo a sistema constructivo y materiales utilizados.

No se permite el empleo de cubiertas planas. La cubierta deberá estar acabada en teja cerámica roja y el alero en madera.

Serán exclusivamente de planta cuadrada o rectangular, quedando prohibida cualquier otro tipo de envolvente.

Cuando se construyan como adosados a la edificación principal, deberán tratarse exteriormente de forma similar al del edificio principal. Se cubrirán con cubierta inclinada a una, dos, tres o cuatro aguas.

Cuando se construyan como exentos, deberán cubrirse obligatoriamente con cubierta a dos o cuatro aguas.

Materiales de fachadas: será obligatorio el tratamiento correcto de todas las fachadas exteriores, quedando prohibido el ladrillo sin revocar, el bloque cerámico y el bloque de hormigón gris vistos.

La superficie máxima de las construcciones auxiliares será de 40 m² cuando la superficie del suelo libre privado sea mayor de 100 m² y de 24 m² cuando el suelo libre privado sea menor de 100 m². La altura máxima al alero será de 4 m.

Cuando la construcción auxiliar no supere los 6 m² de superficie, podrá ser prefabricada en madera, y la altura máxima al alero, será de 2,00 m. El material de cubierta, podrá ser de chapa y estará acabado en color rojizo mate.

2.- Se prohíben los frontones privados y las piscinas privadas. Las piscinas únicamente podrán autorizarse en establecimientos hosteleros para uso colectivo.

3.- Las barbacoas que se instalen en zonas exteriores deberán contar con matachispas y al menos tres paramentos verticales. Las chimeneas contarán con matachispas.

SECCIÓN SEGUNDA

Condiciones particulares de la edificación residencial

Art. 97. Composición de los elementos de fachada

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 de cada planta.

Las decoraciones de los frentes de todo tipo de establecimientos se desarrollarán dentro de estas líneas que forman el hueco arquitectónico del edificio, sin que esté permitido invadir con elementos decorativos parte alguna del resto de la fachada.

En cualquier unidad en la que se desarrollen dos o más edificios, estos no podrán ser iguales en su expresión arquitectónica, y tendrán variaciones en sus fachadas de forma que puedan diferenciarse claramente. El color de las fachadas, no se considera elemento diferenciador.

Art. 98. Materiales de fachada

En puntos singulares podrán autorizarse los elementos de arquitectura porticados propios de los porches, soportales.

Los materiales a emplear serán los revocos coloreados o pintados con colores armónicos con el conjunto, la mampostería o la sillería de piedra y el entramado de madera y ladrillo.

Se permiten las fachadas ventiladas acabadas con piedra natural del país aserrada.

Se prohíbe el ladrillo cara vista en la totalidad del edificio, pudiendo utilizarse parcialmente.

Podrá autorizarse la utilización de revestimientos parciales de madera, previo informe favorable de los Servicios Técnicos municipales.

Quedan prohibidos los siguientes materiales:

- Tirolseses en cualquier clase.
- Mármoles y terrazos.
- Aluminio, latón, chapas onduladas, en placas.
- Azulejos, productos vidriados.

Art. 99. Cubiertas

En toda nueva edificación las cubiertas de los edificios, incluidos los anexos y auxiliares, serán inclinadas en las soluciones tradicionales a una, dos, tres y cuatro aguas.

La pendiente de las mismas, oscilará entre el 37% y el 43%. Se prohíben las cubiertas planas y las terrazas descubiertas de cualquier dimensión.

Los faldones de la cubierta se prolongarán mediante aleros. Estos serán inclinados en cubiertas a una y dos aguas y horizontales en cubiertas a cuatro aguas.

Se prohíbe la cubrición con chapas y plásticos.

Los elementos sustentantes de los aleros serán de madera en las soluciones tradicionales y al margen, en su caso, de la solución estructural del forjado de cubierta.

Por encima del plano de la cubierta únicamente se admitirán mansardas, lucernarios, chimeneas y antenas. No se permitirán las mansardas en edificaciones del casco urbano en obras de rehabilitación.

Las mansardas adoptarán los sistemas constructivos del resto del edificio en consonancia con las soluciones tradicionales de la zona. Se podrán cubrir con pendientes inferiores al resto de la cubierta y su caballete será siempre horizontal.

Podrán construirse lucernarios del tipo de ventana de cubierta con elementos de carpintería enrasados con el plano de tejas. Su tamaño máximo será de 100 x 60 cm y su superficie total no superará el 5% de la superficie del correspondiente faldón.

Así mismo se podrán construir lucernarios ocupando los caballetes en las soluciones a dos y cuatro aguas de las linternas tradicionales cuando rematen huecos de escaleras, al objeto de dotarlas de una adecuada iluminación y ventilación y limitando a 1,00 m. la diferencia de cota con los planos de la cubierta a los que deberán mantenerse paralelos.

El material de cubrición será exclusivamente teja cerámica en colores rojizos, similares a los de la edificación tradicional en Betelu. (Queda prohibido el color negro).

El Ayuntamiento podrá exigir una muestra de la teja que vaya a ser utilizada en la construcción, pudiendo establecer su sustitución por motivos estéticos.

Los canalones y bajantes de aguas pluviales, serán de, zinc, cobre o chapa prelacada. Queda excluido el PVC.

Art. 100. Terrazas

1. Definición

Se consideran terrazas todas las cubiertas planas de cualquier volumen construido.

No se permiten las terrazas descubiertas o cubiertas planas, salvo en edificios dotacionales cuyo uso lo justifique.

Se permiten las terrazas cubiertas diáfanas en las que la cubierta inclinada cubra la totalidad de su superficie. Se permiten de cualquier superficie y no contabilizan a efectos de cómputo de edificabilidad al tratarse de superficie abierta aunque cubierta.

Las cubiertas serán inclinadas a una, dos o tres aguas. Deberán quedar acabadas en teja cerámica roja.

Se permite en todos los casos el cierre perimetral de terrazas cubiertas, siempre que la vivienda resultante cumpla con la normativa de habitabilidad vigente en el momento. El incremento de superficie residencial no se contabilizará.

En los edificios catalogados, se ajustarán a las normas propias para este tipo de edificios.

2. Terrazas en edificación existente

Las terrazas descubiertas existentes deberán sustituirse por cubiertas inclinadas o cubrirse mediante una cubierta inclinada sobre toda la superficie abierta cuando se realicen obras que afecten a una superficie superior a 3/4 de la superficie construida, incluidos anexos y construcciones auxiliares. Podrán exceptuarse aquellos edificios donde se justifique su imposibilidad por motivos constructivos.

3. Cubrición parcial de terrazas existentes

Se podrá autorizar la cubrición parcial de terrazas existentes cuando la terraza supere 35 m² de superficie descubierta con las siguientes condiciones:

- Deberá cubrirse al menos 2/3 de la superficie de la terraza.
- La cubierta será inclinada a una, dos o tres aguas.
- El acabado será de teja cerámica roja.

Las terrazas de superficie inferior a 35 m² se cubrirán en toda su superficie.

Art. 101. Huecos

Los huecos en fachadas, han de tener dominante vertical, permitiéndose las ventanas cuadradas. Se permiten los huecos apaisados en entrecubierta. El Ayuntamiento de forma razonada podrá autorizar huecos diferentes.

Art. 102. Carpinterías

Las carpinterías de los huecos serán preferentemente de madera pintada o en su color, se permite la utilización del PVC, sintéticos similares y aluminio lacado. Quedan prohibidos el aluminio en su color y el acabado anodizado.

Los colores a utilizar serán los tradicionalmente empleados en el término municipal de Betelu (rojo carruaje, rojo Burdeos, verde Bidasoa, marrón, gris azulado, azul y madera en su color). El resto de colores están prohibidos.

La utilización del color en algún elemento de carpintería comporta el pintado en idéntico color del resto de los elementos de carpintería de la fachada del edificio

Los elementos de madera estructurales y de cubierta podrán ir tintados o en su color natural aun cuando el resto de la carpintería vaya pintada.

El Ayuntamiento podrá inspeccionar los colores utilizados en el transcurso de la obra y ordenar el repintado si éstos no fuesen los aprobados inicialmente.

En consecuencia los proyectos técnicos harán mención expresa de estos extremos con la suficiente precisión.

Las carpinterías contarán con contraventanas. Excepcionalmente podrán autorizarse persianas en aquellos huecos en que la solución de contraventana sea técnicamente complicada.

Art. 103. Balcones

En los balcones los elementos sustentantes del piso serán de madera, y tendrán una escuadría no inferior de 14 x 10 cm, sobre las que se podrá colocar losa de hormigón. El vuelo total no excederá de 1,20 m. El solado podrá ser cerámico y el canto no superará los 12 cm de espesor.

En las rehabilitaciones, se podrá exceptuar la obligación de colocar elementos sustentantes de madera en aquellos casos en que obligue a perforar dovelas o dinteles existentes sobre huecos de la planta inferior.

La solución de los antepechos será siempre diáfana con soluciones de barandilla tradicionales, tanto de madera como metálicas.

Se prohíben las balaustradas de hormigón prefabricado y las barandillas compuestas por piezas colocadas horizontalmente.

Se prohíben los antepechos de obra.

Los balcones corridos deberán distar 60 cm de la arista de la fachada.

Se prohíben los balcones en ángulo que se dispongan en 2 fachadas.

Art. 104. Miradores

Los miradores serán preferentemente de madera. El despiece de la carpintería en consonancia con las soluciones tradicionales de miradores tenderá a limitar los tamaños de los elementos de vidriería.

Se podrán utilizar el aluminio y el PVC. En ambos casos con acabados en colores tradicionales y con texturas lisas y mates, similares al esmalte en la madera. Los colores de la carpintería serán los tradicionales.

Deberá poderse limpiar desde dentro.

El vuelo máximo será de 1,20 m.

El mirador estará tratado como un elemento autónomo adosado a la fachada, en consecuencia, la cubrición podrá ser independiente de la cubierta del edificio en las soluciones de chapas de zinc u otros materiales.

Art. 105. Cuerpos volados

Únicamente se admitirán cuerpos volados 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 vuelos totales por fuera de la alineación se ajustarán a las siguientes determinaciones:

- En todo el perímetro del edificio sólo se autorizan vuelos de aleros, balcones y miradores.
- La posibilidad de existencia de vuelo vendrá limitada por la distancia mínima de 6 m que deberá quedar libre frente a ella al otro lado de la calle con sus vuelos autorizados, y que la rodadura de vehículos no quede afectada por el cuerpo saliente, en su gálibo.
- El vuelo máximo será de 0,60 m.
- La solución de fachada será la de la arquitectura tradicional con “piso saledizo”, tipo entramado.

Art. 106. Accesos exteriores (escaleras)

No se permiten las escaleras exteriores a la edificación que no formen parte de la misma, es decir, deben estar integradas volumétricamente. Únicamente en el caso de que la topografía lo permita, se podrán autorizar escaleras exteriores que salven una altura inferior a 1 m.

Art. 107. Volumen y envolvente de plantas

Las plantas serán sensiblemente rectangulares o cuadradas, evitándose los ángulos y recovecos extraños.

Art. 108. Diseño de bajos

Los proyectos de edificación deberán incluir el tratamiento de fachada de los bajos del edificio, en los cuales la proporción de elementos macizos no será inferior a 2/5 del total de la fachada.

Dichos elementos se deberán corresponder con paramentos macizos en toda la altura del edificio y se consideran elementos de fachada que han de ser ejecutados con anterioridad a la concesión de la Licencia de primer uso.

Se permiten los porches y soportales que armonizarán en las líneas de composición con las plantas superiores.

Art. 109. Modificación de tratamiento de fachadas

Cualquier modificación del tratamiento de fachada, se considerará como tal el cambio de material o diseño de carpinterías, antepechos, barandillas, exigirá un tratamiento homogéneo en el conjunto del edificio.

El pintado de fachadas y de los distintos elementos, se deberá hacer de forma homogénea en el conjunto del edificio quedando prohibida la pintura exclusiva de parte de ella o de los elementos de una sola vivienda.

El Ayuntamiento exigirá para la concesión de la Licencia la presentación de una Memoria explicativa donde se detallen las características y color de la pintura a utilizar.

El Ayuntamiento podrá exigir muestras de la pintura.

En caso de considerar el resultado poco estético podrá denegar la Licencia.

SECCIÓN TERCERA

Condiciones generales de las edificaciones industriales

Art. 110. Criterio general

Las soluciones formales de las nuevas edificaciones y elementos de urbanización tratarán de integrarse en el paisaje en el que se sitúen. Así mismo, evitarán cualquier tipo de soluciones de compromiso dotando a todos sus elementos de las necesarias condiciones tectónicas en cuanto a robustez y durabilidad que permitan asegurar un adecuado envejecimiento de la urbanización y la edificación.

Art. 111. Fachadas

Todas las fachadas del edificio deberán ser tratadas con idéntica solución constructiva al margen de su preeminencia de modo que se eviten las "visiones residuales" del edificio. Esto será compatible con la enfatización en elementos significativos singulares, tales como accesos, etc.

Los materiales a utilizar en los paños generales de los cierres serán, el bloque de hormigón a cara vista, el hormigón visto, las chapas prelacadas y la madera al natural y en tableros sintéticos. En aquellos puntos singulares en los que trate de ponerse en valor un determinado elemento podrán autorizarse materiales y soluciones diferentes, siempre con ese carácter singular compatible con el conjunto homogéneo del resto del edificio.

Art. 112. Cubiertas

Las cubiertas deberán ser inclinadas. Podrán utilizarse como sistema de cubrición la chapa prelacada (color rojizo, similar al RAL 2012) y las tejas cerámicas. En las soluciones en cornisa horizontal y en los aleros, no se limita el vuelo, con la única condición de que no deberán sobrepasar la vertical del bordillo en la acera pública o ámbito equivalente.

Art. 113. Rótulos

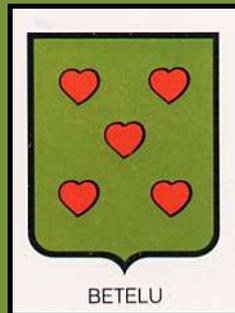
Los rótulos y luminosos podrán situarse por encima de la altura máxima con un límite máximo de 1 metro sobre ésta. Estarán situados totalmente en el interior de la parcela edificable y tratarán de compatibilizar el lógico interés publicitario con la moderación en las formas y materiales buscando la máxima integración en el conjunto edificado y el paisaje.

Art. 114. Cierre de parcelas

Podrán situarse en el límite de la alineación oficial. Los proyectos de urbanización respectivos definirán un único tipo de cierre.

La altura máxima será de 2,50 metros. Contarán con una parte inferior opaca de 0,50 m. de altura máxima, y una valla metálica por encima de ésta.

BETELUKO
UDAL
PLAN
OROKORRA



PLAN
GENERAL
MUNICIPAL
DE BETELU

URBANIZAZIOARI BURUZKO
ORDENANTZA

ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN

ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN

CAPITULO I Preliminares

Art. 1. 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.

Los criterios que se seguirán para el desarrollo de los proyectos y obras de urbanización, serán los de buenas prácticas para que el resultado sea el de la urbanización sostenible. En este concepto se persiguen objetivos básicos de sostenibilidad como la integración en el medio natural, rural y urbano, el ahorro de recursos energéticos y materiales, y la calidad de vida en términos de salud, bienestar social y confort.

Art. 2. Ámbito de aplicación

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

Art. 3. Vigencia

Estas Ordenanzas entrarán en vigor simultáneamente al Plan Urbanístico Municipal. Su aprobación definitiva implicará la derogación de cualquier otra ordenanza de urbanización o norma equivalente existente hasta la fecha.

Art. 4. Interpretación

La interpretación de las presentes Ordenanzas se hará en el contexto general de la Memoria y la Normativa Urbanística General 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.

Art. 5. Naturaleza, procedimiento y contenido de los proyectos de Urbanización

Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica las determinaciones contenidas en el Planeamiento. No podrán contener determinaciones sobre ordenación, ni régimen del suelo y de la edificación y deberán detallar y programar las obras que comprendan con precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.

No podrán modificar las previsiones de este planeamiento, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución de las obras.

Las obras de urbanización interior se incluirán en el Proyecto de Edificación y no tendrán por lo tanto carácter, como tales, de proyectos de urbanización. No obstante y a los efectos de producir los enganches con las redes de la Unidad deberán ser asimismo aprobadas previamente por las compañías suministradoras.

CAPITULO II

Condiciones generales de urbanización

SECCIÓN PRIMERA

Condiciones Generales

Art. 6. Determinaciones contenidas en el Plan Municipal y modificaciones

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 y se planteen exclusivamente con relación 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.

Toda modificación no vendrá a significar, en ningún caso, un detrimento de las características del espacio público o de sus infraestructuras en relación con el interés particular.

Art. 7. Condiciones de las operaciones de reforma y ampliación de la urbanización en el suelo urbano

Las operaciones de reforma y ampliación de la urbanización y servicios existentes así como la conexión con nuevas acometidas a los servicios urbanos de las parcelas de edificación consolidada en reforma y ampliaciones de la edificación, así como en la ejecución de las unidades, se realizarán de acuerdo con el conjunto del articulado de esta Ordenanza.

Se adoptarán soluciones de pavimentación acordes con los elementos colindantes preexistentes, con excepción de aquellos puntos en los que la previsión de una nueva solución del conjunto aconseje incorporar una pavimentación alternativa acorde con la prevista a futuro. Las reposiciones de pavimentos existentes consecuencia de la ejecución de zanjas y servicios, así como las acometidas se ejecutarán a plena satisfacción del Ayuntamiento quien recibirá las obras con carácter previo a las licencias de primera ocupación o apertura de las edificaciones o actividades a las que esto servicios atiendan. Idéntico criterio se mantendrá en lo referente a obras de jardinería, alumbrado público y demás servicios urbanos.

Las aceras tendrán una anchura mínima de 1,5 m que deberá estar pavimentada y una franja de 0,6 m para la instalación de alumbrado que puede mantenerse sin pavimentar.

Art. 8. Supresión de barreras arquitectónicas

Se adoptarán todas las medidas de diseño necesarias para la supresión de barreras arquitectónicas. Los proyectos técnicos incluirán un apartado específico en su memoria con descripción del cumplimiento de las Normas Básicas y Reglamentos de la Ley Foral 12/2018, de 14 de junio, de Accesibilidad Universal y diseño para todas las personas, o legislación que la sustituya, así como las normas de accesibilidad establecidas en el CTE.

SECCIÓN SEGUNDA Explanación y pavimentación

Art. 9. Criterios generales

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.

Art. 10. Pavimentos

La utilización de los diferentes modelos de pavimentos comportará la adopción de las secciones estructurales correspondientes de modo que se garantice el correcto funcionamiento de cada uno de los viales en función del tráfico previsto.

Se ajustarán los proyectos técnicos a las determinaciones de estas Normas en cuanto a los pavimentos a utilizar, y en cuanto a las secciones estructurales cumplirán con lo previsto en la Instrucción de Carreteras, Norma 6.1.I.C., para los tipos de tráfico T-3 y T-4 que se adoptarán respectivamente para viales y zonas exclusivas de aparcamiento.

Los materiales a utilizar en los diferentes elementos pavimentados del espacio público serán los siguientes:

Aglomerante asfáltico en dos capas de espesor mínimo 4 cm, tanto en la inferior como en la de rodadura. Esta última se ejecutará con árido ofítico en:

- Viales generales
- Aparcamientos

Pavimento de hormigón espesor mínimo 18 cm en:

- Aparcamientos
- Aceras
- Zonas libres peatonales

Pavimento de adoquín de piedra o artificial, de 8 cm de espesor mínimo, en:

- Aceras
- Zonas libres peatonales

Excepcionalmente podrá autorizarse pavimento de losa de piedra natural o artificial espesor mínimo 4 cm, sobre asiento de hormigón, de espesor mínimo 10 cm en:

- Aceras
- Zonas libres peatonales

Art. 11. 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.

No existirán tramos de más de once escalones sin meseta intermedia de descanso.

Las rampas se construirán con pendientes inferiores al 8%, aunque en casos excepcionales y tramos cortos pueden alcanzar el 12%.

En cualquier caso, se exigirá el cumplimiento de la Ley Foral 18/2018, de 14 de junio, de Accesibilidad Universal y diseño para todas las personas, o legislación que la sustituya, así como las normas de accesibilidad establecidas en el CTE.

SECCIÓN TERCERA

Abastecimiento y distribución de agua

Art. 12. Criterios generales

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. Cuando no fuese así, en casos excepcionales fuera del suelo urbano, se justificará el abastecimiento, forma de captación, emplazamiento de éste, aforos y análisis de las aguas.

La red de abastecimiento de agua se diseñará de acuerdo con las Ordenanzas Básicas del Ministerio de Industria (B.O.E. de 31 de enero de 1976) y siguiendo la red viaria o por espacios públicos no edificables cuando aquello no sea posible con un trazado regular con alineaciones largas y ángulos abiertos, a profundidad regular y fácilmente accesible por medios normales para su reparación.

El diámetro mínimo a utilizar en la red será de 80 mm, salvo ramales que abastezcan a un número reducido de acometidas que, previo estudio podrán reducirse a 63 mm.

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

Los puntos elevados de la red en donde se produzca una inflexión de la pendiente contarán con ventosas.

La presión máxima no superará en ningún punto de la red los 6 kg/cm² 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 tiene 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 cumplirían la normativa de S.C.P.S.A., pues aun no hallándonos dentro su ámbito competencial el documento normativo aludido supone una sistematización plenamente adecuada.

Art. 13. Bocas de riego

Se colocarán en todas las zonas libres de plazas, parques, jardines, paseos, calles, aparcamientos, etc. con instalación suficiente para un consumo mínimo de 20 m³/ha.

Tendrán la finalidad, además del riego de las zonas verdes, del mantenimiento y limpieza de calzadas y zonas públicas. Se proyectarán las mínimas indispensables.

Para el riego de zonas verdes se dispondrá de derivación con contador independiente y un diámetro que será en función del número de bocas o aspersores a instalar y la simultaneidad de los mismos.

Las bocas de riego serán del tipo COPA, con base roscada y accionamiento mediante columna. La derivación de la tubería se realizará mediante pieza en "T".

Art. 14. Hidrantes de incendio

Se instalarán hidrantes de incendio en los casos y con las características requeridas según el CTE, Protección contra Incendios en los Edificios y demás normativa al respecto.

El modelo a colocar será el aprobado por el Ayuntamiento.

Art. 15. Contadores

Serán accesibles desde la vía pública. Irán situados preferentemente en arqueta enterrada de fundición los individuales y en armario empotrado en fachadas y muretes el resto, cuando la solución anterior no fuese posible.

Art. 16. Pruebas a realizar

Todas las conducciones de la red de abastecimiento así como los elementos y acometidas que componen la misma, se probarán a presión.

La presión de prueba será de 12 Kg/cm².

La pérdida admisible será de 1,0 Kg/cm² en el periodo de prueba que será de 60 minutos (1 hora).

Dentro de la pérdida admisible se intentará localizar y eliminar la causa de pérdida de presión de prueba.

Art. 17. Limpieza de la red

Durante la ejecución de la obra se tendrá en cuenta la eliminación de residuos en las tuberías.

La limpieza previa a la puesta en servicio de la red de hará por sectores, mediante el cierre de las válvulas de seccionamiento adecuadas.

Se abrirán las descargas del sector aislado y se hará circular el agua alternativamente a través de cada una de las conexiones del sector en limpieza con la red general. La velocidad de circulación se recomienda no sobrepase de 1 m/seg.

En los que casos que así lo requieran se realizará una desinfección con introducción de cloro estando la red llena de agua, aislada y con las descargas cerradas. Al cabo de 24 horas la cantidad de cloro residual en el punto más alejado de la introducción deberá superar los 10 mg/l. De no ser así se procederá a una nueva introducción de cloro.

Una vez efectuada la desinfección, se abrirán las descargas y se hará circular de nuevo el agua hasta que se obtenga un valor de cloro residual de 0,5 a 2 mg/l.

Art. 18. Puesta en servicio

Una vez finalizadas las pruebas, limpieza y desinfección con resultado satisfactorio puede procederse a poner la red en servicio, efectuando el llenado de la misma y facilitándose la salida de aire, cuando éste ya no salga por la boca más alta se habrá completado el llenado de la red. Al cerrar la boca de aire correspondiente, la red alcanzará la presión estática de servicio.

Art. 19. Recepción de la red de abastecimiento

Antes de la aceptación definitiva de la red se comprobarán todos aquellos elementos accesibles (válvulas, ventosas, hidrantes, arquetas, etc.) para verificar su correcta instalación así como la idoneidad de las arquetas en las que estén alojados.

SECCIÓN CUARTA Evacuación de aguas y saneamiento

Art. 20. Criterios generales

Aun no estando dentro de su ámbito competencial, la red de alcantarillado se diseñará como mínimo según los criterios de diseño de conducciones y acometidas de saneamiento de S.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. 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 fecales estará comprendida entre 0,5 y 4,5 m/seg. Las aguas de escorrentía alcanzarán una velocidad máxima de 3 m/seg cuando se utilicen conductos de P.V.C. podrán autorizarse velocidades superiores.

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 los límites razonables.

SECCIÓN QUINTA Suministro de energía eléctrica

Art. 21. Criterios generales

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 sobre la base de los grados de electrificación prevista, que se especifican en el artículo siguiente.

La distribución en baja tensión se efectuará preferentemente a 380/220 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.

Art. 22. Grados de electrificación

Se establecen para el uso de viviendas los siguientes grados de electrificación:

- Electrificación mínima, con 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 vatios.

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

Art. 23. Centros de transformación

Los centros de transformación y las redes de distribución tienen carácter de infraestructuras 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, vallado, aislamientos, estanqueidad, insonorización, ruidos, vibraciones, etc.

Se situarán enterrados en las zonas de aparcamiento previstas en la documentación gráfica. No obstante se estudiaría con la compañía suministradora la posibilidad de ubicación en caseta o edificio particular, siempre que existiesen razones técnicas suficientes que desaconsejen adoptar la solución inicialmente prevista.

La solución en caseta mantendría la ubicación en la posición de la instalación enterrada y adoptará las condiciones formales que garanticen una adecuada armonización formal con el entorno.

La solución de ubicación en edificio primará sobre la anterior. Al efecto se estudiará la posibilidad en función de la simultaneidad de edificación y urbanización en las parcelas próximas a los centros de transformación previstos.

SECCIÓN SEXTA

Alumbrado público

Art. 24. Criterios generales

La red de alumbrado público se realizará según los Reglamentos Electrotécnicos vigentes y los criterios de diseño y calidad recogidos en esta Normativa y en 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 EA07.

SECCIÓN SÉPTIMA

Red y suministro de gas

Art. 25. Criterios 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 OCTAVA

Telefonía

Art. 26. Criterios generales

La instalación de telefonía se realizará con arreglo a la normativa y reglamentos específicos vigentes en ese momento.

Art. 27. Características de la red

No existe normativa específica referente a las características de la red. No obstante, pueden usarse como referencia las 5 normas UNE aprobadas por el Comité Técnico de Normalización 133 (Telecomunicaciones) de la asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR).

- UNE 133100-1:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones
Parte 1: Canalizaciones subterráneas

- UNE 133100-2:2002 Infraestructuras para redes telecomunicaciones
Parte 2: Arquetas y cámaras de registro.
- UNE 133100-3:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones
Parte 3: Tramos interurbanos
- UNE 133100-4:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones
Parte 4: líneas aéreas
- UNE 133100-5:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones
Parte 5: Instalación en fachada

SECCIÓN NOVENA Jardinería

Art. 28. Normas generales de jardinería

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

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 por lo que serán prioritarias las especies autóctonas naturalizadas con adaptabilidad suficientemente probada. (Laurel, Palo Santo, Níspero, Ailanto, Ciruelo japonés, Serval, Cerezo japonés, Falso Castaño, Arce Negundo y especies que tengan probada adaptación al clima del lugar).

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 separación de las fachadas, dependiendo de las características de la especie, no deberá hacerse a una distancia inferior a 2,5 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 50 cm.

La superficie no arbolada será tratada como pradera o jardín arbustivo.

En las obras de edificación y urbanización que se realicen deberá conservarse el manto de tierra vegetal, almacenándolo si es preciso en orden a su posterior extendido en áreas verdes, una vez realizadas las obras.

Los propietarios de las parcelas que dispongan de suelo privado no edificable, deberán mantener la jardinería y el arbolado interiores realizando a su costa los trabajos y tratamientos (abonado, riego, podas, etc.) necesarios para conservarlos en buenas condiciones de ornato y sanidad vegetal.

Todas las superficies ajardinadas deberán estar dotadas de un sistema de riego automático.

SECCIÓN DÉCIMA Equipamiento y mobiliario urbano. Elementos singulares

Art. 29. Normas generales de mobiliario urbano

Los proyectos de urbanización en desarrollo de las distintas unidades de ejecución incorporarán aquellos elementos de mobiliario urbano tales como bancos, papeleras, fuentes, etc. en número y ubicación adecuados en relación con los usos previstos en cada zona.

Las características de los distintos elementos que serán las adecuadas en relación con los necesarios criterios de conservación y mantenimiento. De este modo se proyectarán galvanizados todos los elementos metálicos y teñidos o pintados los elementos de madera.

El Ayuntamiento aprobará expresamente los módulos de los distintos elementos de mobiliario urbano, mediante Ordenanza tras la entrada en vigor del Plan Municipal, con lo que se completará el cuadro siguiente:

Modelo de Banco	
Modelo de Papelera	
Modelo de Fuente	
Modelo de Señalización Viaria	
Modelo de Luminaria para báculo de hasta 4,00 m.	
Modelo de Luminaria para báculo de hasta 7,00 m.	
Modelo de Luminaria para báculo de más de 7,00 m.	
Modelo de Contenedor	

Bancos: Se colocarán en las zonas libres de paseo y estancia y en los viales. Su número no será inferior a 1 cada 400 m² en zonas libres ajardinadas y 1 cada 15 m en recorridos peatonales.

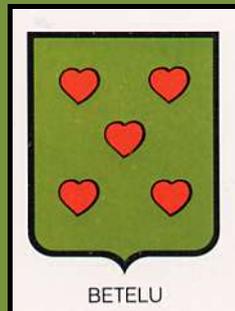
Papeleras: Se colocarán en la totalidad de recorridos peatonales y aceras en número tal que exista como mínimo una papelera cada 50 m de recorrido peatonal.

Fuentes: Se colocarán fuentes en las diferentes zonas y espacios libres. En todo caso se estará a lo que en este sentido se acuerde con el Ayuntamiento.

Contenedores: Su disposición y número se concretará con la Entidad correspondiente. Irán colocados en las zonas de aparcamientos con elementos de protección laterales.

Los proyectos de urbanización incluirán un estudio del tráfico rodado y se proyectarán de acuerdo con el Ayuntamiento los distintos elementos de señalización.

BETELUKO
UDAL
PLAN
OROKORRA



PLAN
GENERAL
MUNICIPAL
DE BETELU

HIRIGINTZAKO PROZEDURARI
BURUZKO ORDENANTZA

ORDENANZAS DE PROCEDIMIENTO
URBANÍSTICO

ORDENANZAS DE PROCEDIMIENTO URBANÍSTICO

CAPITULO I Preliminares

Art. 1. Objeto

El objeto de las presentes Ordenanzas es la regulación del trámite y régimen jurídico de los siguientes procedimientos administrativos:

- Obtención de información urbanística.
- Tramitación de las distintas figuras del planeamiento.
- Tramitación de las distintas figuras de ejecución del planeamiento.
- Tramitación de los proyectos de urbanización.
- Tramitación de los proyectos de ejecución de obras.
- Tramitación de los proyectos de Actividad Clasificadas.

Art. 2. Ámbito de aplicación

Son de aplicación en la totalidad de procedimientos administrativos enumerados en el Art.1, con el ámbito de competencias previsto en la Ley Foral de Administración Local de Navarra.

Art. 3. Ejecutividad y vigencia

Las presentes Ordenanzas una vez publicada su aprobación definitiva, serán inmediatamente ejecutivas y tendrán una vigencia indefinida mientras no se aprueben definitivamente otros documentos que las modifiquen.

Art. 4. Solicitudes

Las peticiones que se formulan sobre las materias reguladas de ésta deberán ir suscritas por el interesado, se dirigirán al Sr./a Alcalde/sa, efectuando su presentación en la Secretaría del Ayuntamiento.

En las solicitudes que requieran proyecto técnico se indicará nombre y domicilio del autor del mismo así como del facultativo encargado de la dirección de las obras junto con la aceptación por éste del encargo.

Esta documentación deberá ir visada por el Colegio Oficial correspondiente en cada caso.

La maquinaria e instalaciones auxiliares que deban emplearse en la construcción, precisarán licencia municipal y cumplirán los requisitos contenidos en el resto de las Ordenanzas.

Las solicitudes de figuras de planeamiento y sus modificaciones, sistemas de gestión urbanística y actividades clasificadas al ser de competencia municipal, se tramitarán ante el Ayuntamiento con el procedimiento y contenido de los diferentes apartados de esta Normativa. El resto de figuras de ejecución y las parcelaciones se solicitarán al Ayuntamiento en los términos del Art. 39 de la Ley Foral 6/1990 de Administración Local.

Requieren proyecto técnico, sin perjuicio de la legislación aplicable, todos los supuestos mencionados anteriormente excepto las segregaciones, las consultas y las pequeñas obras de reforma de la edificación y las instalaciones que no afecten a las condiciones de habitabilidad y a elementos estructurales.

Las solicitudes que no incluyan proyecto técnico deberán expresar con claridad la finalidad que persiguen, adjuntando en su caso la documentación gráfica y escrita necesaria para identificar aquello a que se refieren. En las segregaciones y obras menores que no requieran proyecto técnico se incluirá un plano de situación indicando con claridad las propiedades afectas y un presupuesto en el supuesto de las obras menores.

CAPITULO II

Información urbanística

Art. 5. Examen de documentos del Planeamiento

Cualquier persona podrá solicitar en las Oficinas Municipales todos los documentos del Plan Municipal para su consulta.

Art. 6. Obtención de copias

Se podrá solicitar copia de cualquier documento del Plan Municipal. Serán por cuenta del solicitante los gastos que se derivan de la reproducción de los documentos. Todo ello en función de las posibilidades técnicas que permitan los sistemas de reproducción existentes en la Secretaría Municipal.

Art. 7. Información por escrito sobre elementos del planeamiento

Podrá solicitarse información por escrito sobre cualquiera de las determinaciones del planeamiento en relación con actuaciones urbanísticas, ordenanzas, régimen del suelo de terrenos concretos, así como requisitos previos y cualquier otro asunto en relación con el Plan Municipal.

Los costos que de estas consultas se derivasen serán por cuenta de los peticionarios.

CAPITULO III

Tramitación de las figuras de planeamiento

Art. 8. Procedimiento

Las figuras de planeamiento que se formulen en razón de los supuestos de modificación de las determinaciones del Plan, así como en aquellos otros no contemplados vinculados a la aparición de una nueva clase de suelo o ampliación de una de las existentes, se tramitarán con arreglo a la legislación vigente.

Se iniciará con la presentación de la solicitud y tres copias del proyecto técnico visado por el Colegio Oficial. El Ayuntamiento podrá solicitar un número superior de copias si hubiese de tramitarse en otros organismos.

El expediente se tramitará según el procedimiento establecido por la legislación sectorial vigente.

CAPITULO IV

Procedimiento para incluir las cesiones en suelo de propiedad municipal

Art. 9. Inicio del expediente

En los casos en que los propietarios de parcelas están obligados a ceder terrenos de su propiedad como consecuencia de haber solicitado una licencia de construcción o de parcelación conforme a las alineaciones establecidas en el Plan Municipal, se debe efectuar previamente el trámite de cesión. No podrá concederse ninguna licencia de construcción o de parcelación en unidad con suelo de cesión sin que previamente se haya formalizado la misma.

El expediente se iniciará mediante solicitud escrita de cesión, motivada por solicitud de licencia de obras o solicitud de parcelación en actuaciones asistemáticas y unidades de ejecución, en la que se exprese la cesión gratuita y libre de cargas que según el Plan Municipal vigente se señala en las actuaciones asistemáticas y unidades de ejecución delimitadas o en aquellas que se delimiten.

La instancia deberá ir acompañada de la siguiente documentación:

- Plano de alineaciones acotado a escala 1/500 con referencia a edificaciones y otros elementos próximos que permitan comprobar el ajuste a las alineaciones del Plan. En este plano se acotarán las secciones de los viales que den frente a fachadas y se incluirá la superficie a ceder expresada en metros cuadrados.
- Levantamiento topográfico del área donde se va a implantar la construcción, así como ortofoto de SITNA sobre la que se marcará la superficie a ceder.
- Escritura de propiedad de los terrenos a ceder.
- Nota simple informativa actualizada del Registro de la Propiedad, relativa a titularidad y cargas de las fincas afectadas por la cesión.
- Escritura de poder que acredite la representación (personas jurídicas).
- Referencia catastral.

Si la solicitud no estuviera completa, se actuará conforme a lo establecido por la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Art. 10. Informes

Recibida la solicitud con la totalidad de la documentación que debe acompañarla, se emitirán por los servicios municipales los informes técnicos y jurídicos que procedan.

Art. 11. Resolución

A la vista de los informes, el Pleno del Ayuntamiento deberá adoptar un acuerdo expreso aceptando o no la cesión.

Art. 12. Formalización

Tras la adopción del acuerdo favorable a la cesión se procederá a su formalización en documento administrativo, denominado acta de cesión de terrenos.

Este documento se formalizará ante la Alcaldía, dando fe el Secretario del Ayuntamiento. A este acto se convocará al propietario de los terrenos.

Tras la firma del acta de cesión, el cedente quedará liberado de esta obligación urbanística, pudiendo continuar la tramitación de la/s licencia/s de que se trate.

En los casos en que los informes previos así lo estimen oportuno, podrá exigirse que la cesión se formalice mediante escritura pública ante notario.

También procederá la formalización en escritura pública si el cedente así lo desea, corriendo con todos los gastos que ello origine.

Art. 13. Registro

Formalizada la cesión, el documento suscrito tendrá acceso al Registro de la Propiedad, a los fines y efectos procedentes.

Art. 14. Unidades ya ejecutadas

En el caso de las unidades del Proyecto de Delimitación de suelo urbano de Betelu que ya contaran con licencia de construcción o de parcelación en el momento de la entrada en vigor del nuevo Plan General Municipal, y tuvieran cesiones obligatorias pendientes de formalización, se les aplicará el procedimiento establecido en esta Ordenanza. De este modo, se procederá a la regularización de dichas cesiones.

En estos casos, el procedimiento se iniciará mediante escrito de la Alcaldía solicitando al titular de los terrenos la presentación de la documentación a que hace referencia el Art. 9 de esta Ordenanza.

No atender a este requerimiento en plazo puede considerarse una infracción urbanística y servir de base para el inicio de un procedimiento sancionador, sin perjuicio de que la Administración ejerza su derecho a proceder a la formalización de la cesión de oficio, repercutiendo los gastos al cedente.

CAPITULO V

Tramitación de las figuras de gestión

Art. 15. Procedimiento y contenido del Sistema de Compensación

El procedimiento para la tramitación y aprobación de esta figura de Gestión Urbanística se ajustará a la legislación aplicable del Decreto Foral Legislativo 1/2017, Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Art. 16. Procedimiento y contenido del Sistema de Cooperación

El procedimiento para la tramitación y aprobación de esta figura de Gestión Urbanística se ajustará a la legislación aplicable del Decreto Foral Legislativo 1/2017, Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

CAPITULO VI

Tramitación de los Proyectos de Urbanización

Art. 17. Procedimiento y contenido

La solicitud y aprobación de los proyectos así como la concesión de la licencia de obras se someterá al trámite previsto en el Decreto Foral Legislativo 1/2017, Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Art. 18. Ejecución de las obras

Se ejecutarán ateniéndose a las especificaciones del proyecto aprobado bajo Dirección Técnica legalmente facultada para ello, cuyos datos personales y aceptación del encargo se notificarán al Ayuntamiento con carácter previo al inicio de las obras, que se efectuará en los plazos previstos en el Proyecto, con el Replanteo y Tira de Cuerdas, señalando las alineaciones y rasantes con aprobación de éstas por parte del Ayuntamiento, quien se reserva la potestad de inspección de las obras, sus condiciones técnicas y plazos, cuando lo estime oportuno.

El titular de las obras está obligado a subsanar o afrontar económicamente los gastos de cuantos desperfectos se ocasionasen en la vía pública e instalaciones urbanas durante la ejecución de las obras.

Art. 19. Recepción de las obras

Una vez acreditado que las obras se han efectuado de forma ajustada a las condiciones técnicas legales y satisfechas las responsabilidades por desperfectos previstas en el Art. 18, el Ayuntamiento procederá a la recepción provisional de las obras.

Formalizada la recepción provisional, comenzará a contarse el período de garantía fijado en los acuerdos de aprobación del Proyecto de Urbanización y en su defecto, el de un año. Durante este período el Ayuntamiento podrá señalar las deficiencias que supongan incumplimiento de condiciones técnicas o legales de responsabilidad del urbanizador, quien procederá a subsanarlas iniciándose a su terminación un nuevo plazo de garantía. Transcurrido el plazo de garantía y en el caso de que no se señalen deficiencias conforme a lo dispuesto en el apartado anterior, se entenderá acordada la recepción definitiva de las obras.

CAPITULO VII

Tramitación de los Proyectos de Ejecución

Art. 20. Actuaciones que requieren proyecto de obras

Con carácter general, requieren proyecto técnico las siguientes obras:

1. 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.
2. 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, la distribución del espacio interior o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.
3. Obras que afecten a la estructura portante de los edificios, incluida la afección a escaleras y la construcción de entreplantas, o a los elementos comunes de los mismos.
4. 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 elementos o partes objeto de protección.
5. Obras que no se ajusten a la ordenación prevista en el planeamiento urbanístico.
6. Obras que supongan la implantación de una actividad en un local no utilizado anteriormente o la implantación de una actividad sustancialmente diferente a la autorizada.
7. Obras que supongan la implantación de actividades clasificadas o la modificación sustancial de las mismas.

No requerirán proyecto técnico las denominadas obras menores, que se caracterizan por ser de sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica. Se consideran obras menores las siguientes:

1. Obras interiores en viviendas, siempre que no afecten al cumplimiento de las condiciones de habitabilidad, que no supongan cambio de uso o del número de viviendas y que no afecten a elementos comunes del edificio, tales como:
 - Reforma, reparación, renovación o modificación de revestimientos.
 - Cambio o sustitución de carpintería interior.
 - Cambio o sustitución de aparatos sanitarios.
 - Reparación, renovación o modificación de las instalaciones o infraestructuras.

2. Obras en fachadas y cubiertas, y siempre que se mantengan los materiales, colores y diseño existentes:
 - Reparación de cubiertas y retejado.
 - Limpieza y sustitución de bajantes.
 - Pintura de fachadas, reparación de paramentos, reparación y sustitución de elementos de fachada (barandillas, molduras y similares).
 - Sustitución de carpintería exterior.
3. Obras interiores en viviendas:
 - Obras de albañilería y tabiquería que superen los supuestos de actuaciones señaladas en el punto 1 y no supongan modificación de uso ni cambios sustanciales en la distribución de la vivienda, ni afecten al cumplimiento de las condiciones de habitabilidad.
 - Nueva implantación de instalaciones o infraestructuras en viviendas.
4. Obras en locales:
 - Reformas de fachadas.
 - Reforma, reparación, renovación o modificación de revestimientos.
 - Reparación, renovación, modificación o implantación de instalaciones o infraestructuras.
5. Obras en fachadas y cubiertas:
 - Cerramientos de balcones y colocación de toldos en plantas elevadas, previa aprobación municipal de modelo común para la comunidad de propietarios a solicitud de la misma.
 - Colocación de toldos en locales.
 - Colocación de rótulos en fachadas de locales y edificios.
 - Apertura de huecos en planta baja de locales con licencia de apertura, siempre que no supongan modificación de la configuración general de la fachada.
 - Obras en fachadas y cubiertas que modifiquen los materiales, colores y diseño, así como rehabilitaciones integrales de fachadas. En estos supuestos la actuación deberá mantener un diseño unitario para el conjunto de la fachada o cubierta del edificio.
6. Obras en instalaciones o infraestructuras comunes de edificios:
 - Reparaciones, sustituciones parciales o renovaciones completas.
 - Implantación de nuevas instalaciones o infraestructuras.
7. Otras actuaciones.
 - Apertura de catas o derribos puntuales previos a la redacción de un proyecto de reforma de viviendas o locales, siempre que se justifique su necesidad.
 - Pequeñas reformas en zonas ajardinadas.
 - Obras menores de características análogas a las señaladas en el presente artículo.

Con carácter general, para las obras menores, se deberá presentar una memoria valorada que incluya:

- Instancia en impreso normalizado por el Ayuntamiento para este tipo de licencias.
- Plano de situación.
- Memoria descriptiva de los trabajos.
- Presupuesto detallado por partidas, incluyendo materiales y mano de obra.
- Justificante de la contratación de técnico competente para la dirección de las obras, en los casos en que las obras afecten puntualmente a elementos estructurales menores (como aleros, losas de balcones, correas de cubierta o similares).

En todo caso el Ayuntamiento podría solicitar la documentación gráfica y de otra índole que estime necesaria para la correcta definición de las obras a realizar.

A título indicativo se concretan en el siguiente cuadro los distintos tipos de obras que requieren Concesión de Licencia y el nivel de documentación que se deberá acompañar a la solicitud de licencia de obra:

A. OBRAS E INSTALACIONES DE EDIFICACIÓN		
TIPO DE ACTUACIÓN	DOCUMENTO	DIRECCIÓN TÉCNICA Y FINAL DE OBRA
A.1. Obras de construcción de edificaciones e instalaciones de nueva planta, independientemente de su tipo, salvo los casos concretados en el punto A.1.1.	Proyecto	Sí
A.1.1. Obras de nueva planta, tipo cobertizo o garaje de planta baja y uso privado, con superficie inferior a 35 m ² .	Planos a Escala Fotografías	No
A.2. Obras de ampliación de edificios que requiera estructura	Proyecto	Sí
A.3. Modificaciones o reformas que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones, incluyendo balcones	Proyecto	Sí
A.4. Modificaciones del aspecto exterior de los edificios, apertura de nuevos huecos y cubrición de terrazas	Proyecto	Sí
A.5. Modificaciones de la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso, que supongan <u>un cambio sustancial afectando a las condiciones de habitabilidad</u>	Proyecto	Sí

<p>A.6. Operaciones de mantenimiento y repintado</p>	<p>Memoria Valorada</p>	<p>No</p>									
<p>A.7. Reparaciones y pequeñas reformas en viviendas existentes, tales como:</p> <table border="1" data-bbox="435 412 1367 651"> <tr> <td data-bbox="435 412 970 477"> <p>Reformas de cocinas</p> </td> <td data-bbox="970 412 1161 477"> <p>Memoria Valorada</p> </td> <td data-bbox="1161 412 1367 477"> <p>No</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="435 477 970 542"> <p>Reformas de baños</p> </td> <td data-bbox="970 477 1161 542"> <p>Memoria Valorada</p> </td> <td data-bbox="1161 477 1367 542"> <p>No</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="435 542 970 651"> <p>Pequeñas reformas de tabiquería que no supongan variaciones en las condiciones de habitabilidad</p> </td> <td data-bbox="970 542 1161 651"> <p>Memoria Valorada</p> </td> <td data-bbox="1161 542 1367 651"> <p>No</p> </td> </tr> </table>	<p>Reformas de cocinas</p>	<p>Memoria Valorada</p>	<p>No</p>	<p>Reformas de baños</p>	<p>Memoria Valorada</p>	<p>No</p>	<p>Pequeñas reformas de tabiquería que no supongan variaciones en las condiciones de habitabilidad</p>	<p>Memoria Valorada</p>	<p>No</p>		
<p>Reformas de cocinas</p>	<p>Memoria Valorada</p>	<p>No</p>									
<p>Reformas de baños</p>	<p>Memoria Valorada</p>	<p>No</p>									
<p>Pequeñas reformas de tabiquería que no supongan variaciones en las condiciones de habitabilidad</p>	<p>Memoria Valorada</p>	<p>No</p>									
<p>A.8. Reparaciones de tejados que no alteren la conformación del mismo: En todos los casos Estudio Básico de Seguridad y Salud y la correspondiente coordinación durante la obra.</p> <table border="1" data-bbox="435 804 1367 1122"> <tr> <td data-bbox="435 804 970 902"> <p>Retejados sin sustitución de parte o toda la estructura portante.</p> </td> <td data-bbox="970 804 1161 902"> <p>Memoria Valorada y E.B.S.S.</p> </td> <td data-bbox="1161 804 1367 902"> <p>No</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="435 902 970 1025"> <p>Retejados con sustitución de parte o toda la estructura interna.</p> </td> <td data-bbox="970 902 1161 1025"> <p>Informe Técnico Valorado y E.B.S.S.</p> </td> <td data-bbox="1161 902 1367 1025"> <p>Sí</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="435 1025 970 1122"> <p>Reparación de cubierta con sustitución de la estructura.</p> </td> <td data-bbox="970 1025 1161 1122"> <p>Proyecto</p> </td> <td data-bbox="1161 1025 1367 1122"> <p>Sí</p> </td> </tr> </table>	<p>Retejados sin sustitución de parte o toda la estructura portante.</p>	<p>Memoria Valorada y E.B.S.S.</p>	<p>No</p>	<p>Retejados con sustitución de parte o toda la estructura interna.</p>	<p>Informe Técnico Valorado y E.B.S.S.</p>	<p>Sí</p>	<p>Reparación de cubierta con sustitución de la estructura.</p>	<p>Proyecto</p>	<p>Sí</p>		
<p>Retejados sin sustitución de parte o toda la estructura portante.</p>	<p>Memoria Valorada y E.B.S.S.</p>	<p>No</p>									
<p>Retejados con sustitución de parte o toda la estructura interna.</p>	<p>Informe Técnico Valorado y E.B.S.S.</p>	<p>Sí</p>									
<p>Reparación de cubierta con sustitución de la estructura.</p>	<p>Proyecto</p>	<p>Sí</p>									
<p>A.9. Reparaciones de fachadas que no alteren su conformación actual</p>	<p>Memoria Valorada y Plan de Seguridad de maquinaria elevadora o Certificado de seguridad de andamios</p>	<p>No</p>									
<p>A.10. Construcciones e instalaciones subterráneas destinadas a aparcamientos, etc..., o cualquier uso del subsuelo</p>	<p>Proyecto</p>	<p>Sí</p>									
<p>A.11. Instalaciones para almacenamiento de cualquier tipo de combustible</p>	<p>Proyecto</p>	<p>Sí</p>									
<p>A.12. Nuevas instalaciones domésticas (calefacción, electricidad, agua caliente, etc.)</p>	<p>Certificado del Instalador</p>	<p>No</p>									

B. OBRAS E INSTALACIONES DE URBANIZACIÓN

TIPO DE ACTUACIÓN	DOCUMENTO	DIRECCIÓN TÉCNICA Y FINAL DE OBRA
B.1. Obras de construcción de urbanizaciones exteriores e infraestructuras, de nueva planta, independientemente de su tipo	Proyecto	Sí
B.2. Obras de ampliación de urbanizaciones e infraestructuras	Proyecto	Sí
B.3. Pequeñas obras de urbanización no vinculadas ni contempladas en obras o proyectos más amplios, tales como:		
Zanjas en general > 60 cm de profundidad y/o longitud > de 50 m.	Proyecto	Sí
Zanjas que no sean de saneamiento, con profundidad máxima de 60 cm y longitud de trazado inferior a 50 m.	Informe Técnico Valorado	Sí
Movimiento de tierras, desmontes, explanaciones, excavaciones y terraplenados según entidad	Memoria Valorada y E.B.S.S. o Proyecto	Sí
Apeos	Proyecto	Sí
Mejoras de tratamiento, acabados superficiales e instalaciones dentro de espacios privados	Memoria Valorada	Sí
Cierre de Fincas	Memoria Valorada Planos a Escala	No

C. ACTIVIDAD

TIPO DE ACTUACIÓN	DOCUMENTO	DIRECCIÓN TÉCNICA Y FINAL DE OBRA
C.1. Obras y expedientes tendentes a la calificación o recalificación de Actividades Clasificadas	Proyecto	Sí

D. DERRIBOS Y DEMOLICIONES

TIPO DE ACTUACIÓN	DOCUMENTO	DIRECCIÓN TÉCNICA Y FINAL DE OBRA
D.1. Derribos y demoliciones de construcciones en planta baja con una altura de coronación inferior a 5,00 m. y una superficie construida inferior a 50 m ² .	Fotografías Memoria Valorada	No
D.2. Resto de trabajos de derribos y demolición	Proyecto	Sí

E. INSTALACIONES Y OBRAS DE CARÁCTER PROVISIONAL QUE NO ESTÉN CONTEMPLADAS EN PROYECTOS TÉCNICOS CONCRETOS

TIPO DE ACTUACIÓN	DOCUMENTO	DIRECCIÓN TÉCNICA Y FINAL DE OBRA
E.1. Instalación de grúas, elevadores.	Proyecto	Sí
E.2. Colocación de casetas de obra	Plano Situación	No
E.3. Acometidas provisionales	Memoria Valorada	No
E.4. Colocación de andamios en obras que no necesiten para su tramitación proyecto técnico	Informe Técnico Valorado Certificado	Sí
E.5. Cierres provisionales de obra	Plano a Escala	No
E.6. Instalaciones radioeléctricas	Proyectos	Sí
E.7. Instalaciones de ventilación	Proyecto	Sí
E.8. Colocación de carteles y rótulos en fachada y/o vía pública	Plano a Escala	No

G.- OTRO TIPO DE ACTUACIONES

TIPO DE ACTUACIÓN	DOCUMENTO	DIRECCIÓN TÉCNICA Y FINAL DE OBRA
G.1 Segregaciones	Memoria y Plano a Escala	No

Para los tipos de obra que no estén recogidos en la relación anterior, se requerirá la documentación para obras similares, y en caso de dudas, se asimilará el tipo de obras inmediatamente superior.

Art. 21. Procedimiento

Se ajustará a las determinaciones legales concretadas en el Decreto Foral Legislativo 1/2017 y a lo señalado en el Art.4 de las presentes Ordenanzas. Se iniciará con la solicitud de licencia a la que se adjuntarán tres copias del proyecto técnico. El Ayuntamiento tras solicitar informe técnico si lo estima oportuno concederá la aprobación y elevará el expediente al organismo correspondiente; si éste requiriera una tramitación supramunicipal, la autorización del organismo de rango superior, en su caso y el abono de las tasas será requisito para la concesión definitiva de la oportuna licencia.

Art. 22. Proyecto técnico

Constará de los documentos necesarios para la correcta descripción de la totalidad de las obras a realizar a la que se adjuntará copia informática en disco de los documentos gráficos significativos y definatorios de las obras a realizar y, en su caso, implantación en el terreno.

Deberá estar visado por el Colegio Oficial que corresponda. Las obras se ajustarán a lo proyectado.

Si el Ayuntamiento detectase deficiencias que condicionasen su aprobación, ésta no se efectuará hasta que los cambios precisos se reflejen en el proyecto debidamente visados.

Art. 23. Informe técnico

En aplicación del Decreto Foral Legislativo 1/2017, el Ayuntamiento solicitará con carácter previo a la aprobación del proyecto y con carácter preceptivo el correspondiente informe en donde se hará constar la adecuación del proyecto a la legislación vigente con especial referencia a las determinaciones del Planeamiento en relación con lo proyectado.

Art. 24. Ejecución de las obras

Estas se ajustarán a lo proyectado en los términos del Art. 22 de las presentes Ordenanzas.

Todas las obras, salvo las que se expresan a título indicativo en el Art. 20, deberán ejecutarse bajo dirección técnica legalmente autorizada para ello, cuyo nombramiento y aceptación deberá comunicarse al Ayuntamiento en el plazo de un mes a partir de la concesión de la licencia y en todo caso antes del inicio de las obras.

La aceptación de la dirección de obra comporta la responsabilización por parte del técnico del cumplimiento de las Ordenanzas de Plan Municipal.

No se comenzará obra alguna de nueva planta sin que el Ayuntamiento apruebe el replanteo.

Si durante la ejecución hubiera de introducirse algún cambio, se tramitará un nuevo proyecto o modificación del original, con todos los trámites y requisitos de los artículos precedentes.

El Ayuntamiento podrá inspeccionar las obras durante su ejecución y comprobará la finalización de éstas una vez le sea notificado este extremo por la propiedad quien adjuntará los certificados oportunos de la Dirección Facultativa.

La documentación final de obra deberá incluir:

- Planos de final de obra. Comparativa con los planos de licencia señalando las modificaciones efectuadas.
- Fotografías exteriores.
- Presupuesto.
- Memoria.

Art. 25. Primera utilización

Estarán sujetas a licencia de primera utilización todas las obras de nueva planta, así como las de reforma de las instalaciones y locales. También se exigirá este requisito a aquellas obras de reforma de viviendas que comporten una modificación fundamental de la configuración de éstas. Y de forma expresa aquellas tendentes a la recalificación de las instalaciones existentes.

Art. 26. Autorización de usos y actividades constructivas definidas como autorizables en suelo no urbanizable

La tramitación de estas solicitudes será la prevista en el Decreto Foral Legislativo 1/2017, Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

En los expedientes de usos y actividades constructivas que requieran proyecto técnico, el contenido mínimo del documento para informe previo municipal será el correspondiente a anteproyecto.

CAPITULO VIII

Tramitación de los Proyectos de Actividades Clasificadas

Art. 27. Definición

Están sometidas a estas determinaciones aquellas actividades que se definen en el Art. 3 de las Ordenanzas de Actividades Clasificadas y las que se definen en la Ley Foral 17/2020, de 16 de diciembre, reguladora de las Actividades con Incidencia Ambiental.

Art. 28. Contenido de los proyectos

Todo proyecto técnico para instalación o ampliación de una actividad clasificada contendrá las determinaciones del Título III del D.F. 93/2006 por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo de la L.F. 4/2005 y según la Orden Foral 276/1990, de 15 de mayo, por el que se determina el contenido del proyecto técnico para la instalación y ampliación de **Actividades Clasificadas**.

Art. 29. Procedimiento

El régimen de autorizaciones para Actividades Clasificadas es el desarrollado en el Reglamento de Desarrollo de la Ley Foral 4/2005 de Intervención para la Protección Ambiental que se recoge en el Decreto Foral 93/2006 (BON nº 8 de 17 de Enero de 2007) y según la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

CAPITULO IX

Plazos

Art. 30. Plazo para adquirir el derecho a urbanizar

El plazo máximo para adquirir el derecho a urbanizar será de 4 años contados desde la publicación en el B.O.N. del acuerdo de aprobación definitiva del planeamiento.

Art. 31. Plazo para adquirir el derecho al aprovechamiento urbanístico.

El plazo máximo para adquirir el derecho al aprovechamiento urbanístico será de 4 años contados desde que se hubiere adquirido el derecho a urbanizar en virtud de la publicación en el B.O.N. del acuerdo de aprobación definitiva del instrumento de ordenación más específico.

Cuando el plazo máximo previsto para el planeamiento es inferior al general queda establecido en la normativa particular de la misma.

Art. 32. Plazo para la solicitud de licencia de edificación.

1. El plazo para la solicitud de licencia de edificación será de dos años desde que se hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico.

2. Los plazos para la ejecución de los actos de ejecución y uso del suelo serán los siguientes:

- Un año para comenzar las obras.
- Tres años para acabarlas.

3. Se podrán conceder prórrogas de los plazos de la licencia, previa solicitud del titular antes de dos meses, respectivamente, de la conclusión de los previstos para el comienzo y para la finalización de las obras, siendo válida la ordenación vigente en el momento en que la licencia fue concedida.

Art. 33. Prórrogas.

La prórroga de las licencias no podrá ser válidamente solicitada si no ha transcurrido al menos la mitad del plazo.

La obtención de la prórroga del plazo para comenzar las obras comportará por sí misma la prórroga para acabarlas, debiendo señalarse expresamente la indicación de este último. La prórroga para acabar las obras sólo podrá ser solicitada y obtenida si se ha hecho la cobertura de aguas del edificio, según el proyecto técnico.

Las prórrogas, en su totalidad, no podrán superar una ampliación del plazo de licencia para la finalización de las obras, de 3 años.