

PLAN URBANISTICO MUNICIPAL DE AIBAR/OIBAR

ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

TEXTO REFUNDIDO

INDICE.

CAPITULO I.	PRELIMINARES		PG. 5
	Art. 1.	Objeto	
	Art. 2.	Ambito	
	Art. 3.	Interpretación	
CAPITULO II.	DEFINICIONES		PG. 6
	Art. 4.	Alineaciones	
	Art. 5.	Retranqueo	
	Art. 6.	Rasante	
	Art. 7.	Altura de la edificación	
	Art. 8.	Cuerpos volados	
	Art. 9.	Plantas de un edificio	
	Art. 10.	Sótanos y semisótanos	
	Art. 11.	Planta baja	
	Art. 12.	Planta de piso	
	Art. 13.	Planta bajo cubierta	
CAPITULO III. CONDICIONES GENERALES DE LAS CONSTRUCCIONES			PG. 8
	SECCION 1ª.	CONSERVACION DE LAS CONSTRUCCIONES	
	Art. 14.	Obligatoriedad de conservación	
	Art. 15.	Obras de ornato	
	Art. 16.	Obras de salubridad	
	Art. 17.	Cerramientos en plantas bajas	
	SECCION 2ª.	SEGURIDAD DE LAS CONSTRUCCIONES	
	Art. 18.	Vallas de precaución	
	Art. 19.	Precauciones durante la ejecución de las obras.	
	Art. 20.	Aparatos elevadores y grúas	
	Art. 21.	Seguridad en las obras que no requieren proyecto técnico	
	Art. 22.	Seguridad en las obras de reforma que afecten a la estructura	
	Art. 23.	Obligación de apeo de los edificios ruinosos	
	Art. 24.	Declaración de ruina y acuerdo de demolición	
	Art. 25.	Derribos, desmontes y rellenos	
	Art. 26.	Zanjas	

SECCION 3ª. CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS EDIFICIOS

- Art. 27. Supresión de barreras arquitectónicas
- Art. 28. Chimeneas y hogares
- Art. 29. Recogida y vertidos de aguas
- Art. 30. Cimientos y drenaje de muros
- Art. 31. Instalaciones exteriores

CAPITULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS VIVIENDAS PG. 15

- Art. 32. Condiciones de habitabilidad, accesibilidad y programa mínimo
- Art. 33. Condiciones de las instalaciones

CAPITULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS INSTALACIONES DE ACTIVIDAD ECONOMICA PG. 16

SECCION 1ª. CONDICIONES GENERALES

- Art. 34. Ubicación
- Art. 35. Servicios sanitarios
- Art. 36. Ventilación
- Art. 37. Medidas contra incendios y de seguridad

SECCION 2ª. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE HOSTELERIA

- Art. 38. Definición
- Art. 39. Programa mínimo
- Art. 40. Instalaciones
- Art. 41. Remisión

SECCION 3ª. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE ALIMENTACION

- Art. 42. Definición
- Art. 43. Dimensiones mínimas
- Art. 44. Instalaciones y medidas sanitarias
- Art. 45. Remisión

SECCION 4ª. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS LOCALES DE OFICINAS

- Art. 46. Definición
- Art. 47. Dimensiones mínimas
- Art. 48. Servicios sanitarios
- Art. 49. Ventilación e iluminación

SECCION 5ª. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION INDUSTRIAL, ALMACENES Y TALLERES

- Art. 50. Definición
- Art. 51. Condiciones generales
- Art. 52. Dimensiones mínimas
- Art. 53. Servicios sanitarios
- Art. 54. Instalaciones
- Art. 55. Remisión

SECCION 6ª. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS GARAJES Y APARCAMIENTOS

- Art. 56. Definición
- Art. 57. Dimensiones mínimas
- Art. 58. Accesos
- Art. 59. Servicios sanitarios
- Art. 60. Medidas de seguridad
- Art. 61. Remisión

SECCION 7ª. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS INSTALACIONES AGROPECUARIAS

- Art. 62. Definición
- Art. 63. Distancias
- Art. 64. Condiciones higiénico-sanitarias
- Art. 65. Remisión

CAPITULO VI. CONDICIONES DE INDOLE FORMAL Y ESTETICA

SECCION 1ª. CONDICIONES GENERALES DE LOS SECTORES RESIDENCIALES

- Art. 66. Criterios generales
- Art. 67. Edificios catalogados
- Art. 68. Edificios próximos a edificios catalogados
- Art. 69. Construcciones auxiliares y anexos

SECCION 2ª. CONDICIONES PARTICULARES DEL CASCO HISTORICO, SECTOR 4 DE SUELO URBANO CONSOLIDADO DE USO RESIDENCIAL

- Art. 70. Ambito
- Art. 71. Composición de los huecos y elementos de fachada
- Art. 72. Materiales de fachada
- Art. 73. Cubiertas
- Art. 74. Carpinterías
- Art. 75. Balcones
- Art. 76. Miradores
- Art. 77. Cuerpos volados
- Art. 78. Cierre de fincas
- Art. 79. Construcciones en el suelo libre privado interior de parcela

SECCION 3ª. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SECTORES S.5 DE SUELO URBANO CONSOLIDADO Y S.1 DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE USO RESIDENCIAL

- Art. 80. Ambito
- Art. 81. Composición de los huecos y elementos de fachada
- Art. 82. Materiales de fachada
- Art. 83. Cubiertas
- Art. 84. Carpinterías

- | | |
|--------------------|--|
| Art. 85. | Balcones |
| Art. 86. | Miradores |
| Art. 87. | Cuerpos volados |
| Art. 88. | Cierre de fincas |
| Art. 89. | Construcciones en el suelo libre privado interior de parcela |
| SECCION 4ª. | CONDICIONES GENERALES DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO, SECTORES S.2 Y S.3 DE USO INDUSTRIAL |
| Art. 90. | Ambito |
| Art. 91. | Criterio general |
| SECCION 5ª. | CONDICIONES GENERALES DE LAS CONSTRUCCIONES EN SUELO NO URBANIZABLE |
| Art. 92. | Características de la edificación en suelo no urbanizable |
| Art. 93. | Tratamiento del entorno |
| Art. 94. | Cierre de fincas |
| Art. 95 | Construcciones de apoyo a la horticultura |

CAPITULO I.

PRELIMINARES

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.

ART. 2. AMBITO.

Estas Ordenanzas en los términos de los arts. 3 y 4 de la Normativa Urbanística General serán de aplicación en todas las edificaciones de nueva ordenación o reconstrucciones. También serán de aplicación en las reformas en las que por su importancia, naturaleza o dimensión, el Ayuntamiento lo determine expresamente.

ART. 3. 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 aquélla y con subordinación a ésta.

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. 4. ALINEACIÓN OBLIGATORIA.

En aquellos casos en los que así lo aconseje el diseño de una calle o espacio público la alineación máxima de alguna de las fachadas deberá ser entendida como obligatoria.

ART. 5. RETRANQUEO

Se denomina retranqueo a la separación entre la alineación oficial y la de fachada, medida en dirección perpendicular a ambas.

ART. 6. RASANTE

Se denomina rasante a la cota topográfica de un punto situado en el terreno sobre la alineación a partir de la cual se miden las alturas de la edificación.

ART.7.ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

Se entiende por altura de la edificación la distancia vertical desde el punto de rasante más baja de la alineación de fachada hasta la línea más alta de encuentro por el exterior de los muros de fachada con el forjado de cubierta.

ART.8.CUERPOS VOLADOS

Se entiende por cuerpo volado toda construcción saliente de la alineación en cualquier fachada de una edificación, de cualquier clase de material.

ART. 9. NUMERO DE PLANTAS DE UN EDIFICIO

El número de plantas a efectos del planeamiento urbanístico se establecerá en todos los casos en la fachada más desfavorable, lo que quiere decir que si por existencia de desniveles un edificio pudiera tener en una fachada más plantas que en las demás, la limitación del número de plantas se medirá en esa fachada.

ART. 10. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.

A los efectos de estas Ordenanzas se define como sótano o semisótano, toda planta situada a cota inferior de la planta baja.

ART. 11. PLANTA BAJA

Se denomina planta baja de un edificio a la más próxima al terreno que circunda a éste, en su cota más baja.

No se considerará en este sentido punto de cota más baja el correspondiente a la rampa del garaje cuando se trate de una situación puntual en una solución confinada entre muros.

ART. 12. PLANTA DE PISO

Se entiende por planta de piso cualquier planta comprendida entre la planta baja y la cubierta o planta bajo cubierta.

ART.13. PLANTA BAJO CUBIERTA

Se denomina planta bajo cubierta a la planta superior del edificio situada bajo el plano de cubierta cuando la solución constructiva de ésta permita que el espacio entre ambos forjados sea habitable.

No tendrá consideración de planta bajo cubierta el espacio que en su caso se pudiera habilitar bajo la cubierta del edificio superando el número de plantas permitido y cumpliendo el límite de altura máxima.

CAPITULO III.

CONDICIONES GENERALES DE LAS CONSTRUCCIONES

SECCION 1ª.

CONSERVACION DE LAS CONSTRUCCIONES

ART. 14. OBLIGATORIEDAD DE CONSERVACIÓN.

Los propietarios 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, etxekartes y medianeras, así como los patios de luces, aunque no fueran visibles desde la vía pública, se conservarán en buen estado, limpios, revocados o blanqueados.

Los solares y espacios de suelo libres de edificación deberán conservarse libres de escombros y acopios inadecuados.

Asimismo corresponde a sus propietarios la eliminación de maleza y conservación del terreno en condiciones adecuadas.

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

ART. 15. OBRAS DE ORNATO

El Ayuntamiento 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 rebasasen para obtener mejoras de interés general.

ART. 16. 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. 17. CERRAMIENTOS
EN PLANTAS BAJAS.**

Los propietarios o promotores de locales comerciales 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.

SECCION 2ª.

SEGURIDAD DE LAS CONSTRUCCIONES

**ART. 18. 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 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. 19. 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 precautorias 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 y salud en el trabajo vigente, tendrán una anchura mínima de 0,75 metros y contarán con protección hasta un metro sobre cada planta de forma que evite el peligro para los operarios. Dispondrán de una red en todo su perímetro y altura colocada de tal modo que impida la caída de objetos al exterior.

**ART. 20. 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. 21. 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. 22. 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. 23. 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. 24. 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 artículo 196 de la LFOTU 35/2002, con la tramitación y alcance de los arts. 18-28 del Reglamento de Disciplina.

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

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

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

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

ART. 25. DERRIBOS, DESMONTES Y RELLENOS.

Las obras señaladas se llevarán a cabo con lo dispuesto en las disposiciones de Seguridad y Salud 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. 26. ZANJAS.

La anchura de excavación será la adecuada para permitir los trabajos en presencia de 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 m. 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.

SECCION 3ª.

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS EDIFICIOS.

ART. 27. SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTONICAS.

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 Legislación sobre Barreras Físicas y Sensoriales. La memoria de los proyectos técnicos incluirá un apartado justificativo del cumplimiento de sus normas y reglamentos.

ART. 28. CHIMENEAS Y HOGARES.

En este artículo se regulan las emisiones de humos y gases de las instalaciones de uso doméstico y calefacciones individuales.

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.

Si éste distara menos de 2 metros de cualquier construcción habitable, sea propia o ajena, la cubierta a considerar será la más elevada.

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.

ART. 29. 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 al margen incluso de que la red general en ese punto fuese unitaria.

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

ART. 30. 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. 31. 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 y captación de energía solar 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 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.

CAPITULO IV.

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS VIVIENDAS

ART. 32. 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 la concesión de la cédula de habitabilidad con las siguientes condiciones adicionales :

1. La altura mínima de las estancias, cocinas y dormitorios no será inferior a 2,50 mts.
2. Existirá al menos una estancia de 16 m² de superficie. En el caso de que la estancia y la cocina formen una única dependencia su superficie no será inferior a 20 m².
3. Excepto en aquellos edificios en que la topografía del terreno lo justifique no se permitirá el acceso mediante escaleras exteriores a viviendas situadas en las plantas superiores del edificio.

ART. 33. 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 con las siguientes condiciones adicionales :

1. 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 y urbanizable.
2. En los casos en los que no fuese posible verter las aguas al colector por gravedad se podrán autorizar instalaciones de bombeo en el interior de la parcela de modo que las aguas lleguen a la arqueta de acometida por efecto exclusivo de la pendiente.
3. Las acometidas al colector público serán siempre separativas de fecales y pluviales con independencia de que, en su caso, el colector en el momento de ejecutarlas todavía no lo sea.

CAPITULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS INSTALACIONES DE ACTIVIDAD ECONOMICA

SECCION 1ª. CONDICIONES GENERALES

ART. 34. 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.

No se permite la construcción de entreplantas.

ART. 35. 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.

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. 36. VENTILACIÓN. Todo local de negocios contará con sistemas de ventilación natural o forzada que garantice un mínimo de 5 renovaciones de aire/hora.

ART. 37. MEDIDAS CONTRA INCENDIOS Y DE SEGURIDAD. Todo local de negocio estará sujeto a lo dispuesto en la vigente norma de la edificación NBE-CPI 96, sus anexos y demás normativa concurrente que se promulgase.

SECCION 2ª. **CONDICIONES PARTICULARES DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE HOSTELERIA**

ART. 38. 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. 39. PROGRAMA MÍNIMO. Los establecimientos de hostelería contarán, como mínimo, con una zona de usuarios 15 m². y dos aseos independientes de la zona de público mediante preaseo 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.

ART.40. 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.41. REMISIÓN. Con independencia de las determinaciones expresadas en los artículos anteriores, serán de aplicación para los establecimientos de hostelería en cuanto les afecten las vigentes disposiciones.

SECCION 3ª.

CONDICIONES PARTICULARES DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE ALIMENTACION

ART. 42. DEFINICIÓN.

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

ART. 43. 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.44. INSTALACIONES Y MEDIDAS SANITARIAS.

Los suelos del local serán hidráulicos. Los revestimientos y paredes 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. 45. 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.

SECCION 4ª.

CONDICIONES PARTICULARES DE LOS LOCALES DE OFICINAS

ART. 46. DEFINICIÓN.

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

ART. 47. DIMENSIONES MÍNIMAS.

Su superficie útil en planta será al menos de 20 m² y arrojará una cubicación igual o superior a 50 m³.

ART. 48. SERVICIOS SANITARIOS.

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

ART. 49. 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, siempre que garanticen un mínimo de 5 renovaciones/hora.

SECCION 5ª.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION INDUSTRIAL, ALMACENES Y TALLERES

ART. 50. 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. 51. CONDICIONES GENERALES.

Todo edificio o local destinado a uso industrial, de almacenaje o de taller, cumplirá lo dispuesto en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo, O.M.T. de 9 de Marzo de 1.971 y sus reglamentos y Ordenanzas específicas para cada tipo de actividad.

ART. 52. DIMENSIONES MÍNIMAS.

Toda industria 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 2,10 m en zonas de almacén o dependencias que no se utilicen habitualmente por el personal.

**ART. 53. 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. 54. INSTALACIONES.

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

Se garantizará una iluminación artificial sobre los locales destinados a trabajos no inferior 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. 55. 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 la Ley Foral 4/2005 de Intervención para la Protección Ambiental y el Real Decreto 2267/2004 de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad Contra Incendios en los Establecimientos Industriales.

SECCION 6ª.

CONDICIONES PARTICULARES DE LOS GARAJES Y APARCAMIENTOS

ART. 56. 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 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. 57. DIMENSIONES MÍNIMAS.

Las dimensiones de cada plaza de aparcamiento serán de 2,20x4,50 m. Su número no podrá exceder del correspondiente a 20 m² por coche en aparcamientos interiores y de 15 m² en aparcamientos exteriores.

La altura mínima de todo aparcamiento cubierto no será inferior a 2,10 m en cualquier punto.

ART. 58. ACCESOS.

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

ART. 59. SERVICIOS SANITARIOS.

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

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

ART. 60. 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. 61. 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 disposiciones sobre Actividades Clasificadas contenidas en la legislación aplicable.

SECCION 7ª.

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS INSTALACIONES AGROPECUARIAS

ART. 62. DEFINICIÓN.

A los efectos de estas Ordenanzas se denominan instalaciones agropecuarias a todas aquellas relacionadas con la explotación, almacenamiento, o

producción agrícola, ganadera o forestal.

ART. 63. DISTANCIAS.

Las explotaciones pecuarias de nueva implantación, mantendrán una distancia mínima hasta el perímetro del suelo urbano del presente Plan General Municipal de de 1.500 m en los suelos situados al norte del casco y de 1.000 m en el resto de las parcelas.

La distancia mínima de las citadas instalaciones respecto a edificios habitados en suelo no urbanizable será de 100 metros. Esta distancia podrá disminuir contando con la autorización escrita de los propietarios de las viviendas implicadas.

Además de estas distancias señaladas deberán mantenerse, para los supuestos específicos que se señalan a continuación las siguientes:

- A vías de comunicación, las dictadas en la Ley Foral de Carreteras del 10 de octubre de 1986.
- A cursos de agua naturales y pozos no destinados al consumo, 35 m. Si son zonas de baño tradicionales, 200 m.
- A pozos y manantiales de abastecimiento, 200 m.
- A espacios protegidos y parques, 200 m.
- A mataderos, 1.000 m.

ART. 64. 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. 65. REMISIÓN.

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

CAPITULO VI.

CONDICIONES DE INDOLE FORMAL Y ESTETICA

SECCION 1ª.

CONDICIONES GENERALES DE SECTORES DE SUELO RESIDENCIAL

ART. 66. CRITERIOS GENERALES.

Las construcciones con carácter general, habrán de adaptarse al ambiente urbano 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 más allá incluso, de la literalidad de los criterios contenidos en los artículos que siguen.

ART. 67. EDIFICIOS CATALOGADOS.

Toda construcción incluida en el Catálogo de Edificios y Elementos de Interés de este Plan conservará y, en su caso, recuperará aquellos aspectos que justifican su inclusión en el citado Catálogo y que están reseñados en éste.

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

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

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

ART. 68. 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. 69. CONSTRUCCIONES AUXILIARES Y ANEXOS.

Se entiende como tales los edificios anexos al edificio principal construidos en una planta o dos cuando la superior permanezca totalmente abierta, es decir sin cerramiento.

Tratarán de armonizar con el resto del edificio al que se adosan o se vinculan. Se establece para ellas idénticas condiciones que las que se mencionan para la edificación principal en los artículos concordantes.

La solución de cubierta será siempre inclinada admitiéndose para estos volúmenes la solución a un agua. En los cuerpos con dos plantas la cubierta inclinada podrá ocupar solamente en parte la superficie de la terraza inferior con el límite de ocupar cuando menos el 50% del total de la superficie de la planta baja.

Las barandillas cumplirán con las mismas condiciones que las que se regulan para los balcones.

Los soportes de la estructura de la cubierta en los casos de dos plantas en el concepto de planta diáfana serán de madera, de piedra o enfoscados pintados con la solución estructural que en cada caso resulte adecuada.

SECCION 2ª.

CONDICIONES PARTICULARES DEL CASCO HISTORICO, SECTOR S.4

ART. 70. AMBITO.

Núcleo histórico tradicional. Se trata de la totalidad del suelo residencial urbano consolidado constituido por el conjunto de los edificios del casco histórico tradicional en los que se trata de preservar y mantener en las nuevas construcciones y en las reformas de los existentes los rasgos de identidad propios de este municipio.

Estas condiciones serán de aplicación a la totalidad de edificios incluidos los no residenciales que se construyan en el ámbito anteriormente indicado.

Por resolución 282/2007 de 11 de Mayo de la Directora General de Cultura se ha incluido Aibar en el listado de ámbitos urbanos en los que no son de aplicación los documentos básicos HE4 y HE5 del Código Técnico de la Edificación.

Los huecos de balcones, ventanas, puertas y demás elementos de fachadas, seguirán 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.

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

Será predominante en cada hueco la dimensión vertical frente a la horizontal. Se exceptuará de este criterio, además de los locales y garajes, los huecos de la planta baja cubierta en soluciones excepcionales en las que éstos se sitúen justo debajo del plano del alero y así lo requiera una correcta iluminación y ventilación de las dependencias a las que atiendan.

Así mismo, podrán construirse huecos de proporción horizontal en las estancias de planta baja en acceso al suelo libre privado exterior. Con independencia de los anexos y de los porches cada una de las fachadas se mantendrá en un plano principal.

Se admiten los huecos correspondientes a terrazas deducidos del plano principal de la fachada.

ART. 72. MATERIALES DE FACHADA.

Los cerramientos exteriores de los edificios adoptarán el aspecto de muros de carga. En puntos singulares podrán autorizarse los elementos de arquitectura porticados propios de los porches, soportales, etc., sin contradecir el criterio general anterior.

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

Cuando se trate de enfatizar los elementos de esquina podrá utilizarse la piedra. Su dimensión mínima será de 15 cm.

Para los recercados de puertas y ventanas se actuará con idénticos criterios a los del párrafo anterior. No se admitirán los falsos cabezales de madera.

Cuando se proyecten zócalos éstos podrán ser enfoscados con un matiz en la textura del acabado o de piedra, admitiéndose los aplacados de piedra continuos y geométricos nunca las lajas irregulares y sí la mampostería vista.

ART. 73. CUBIERTAS.

Las cubiertas serán inclinadas en las soluciones tradicionales a dos, tres y cuatro aguas. Su pendiente será la adecuada para su cubrición con teja cerámica en tonos ocres, curva o mixta, que será el único material autorizable.

No se permite la construcción de terrazas planas deducidas del plano de la cubierta. En general se evitarán las soluciones forzadas por la introducción de discontinuidades en los planos.

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

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.

No se utilizarán elementos sustentantes de aleros contruidos con materiales de imitación a madera.

Por encima de los planos de la cubierta no se admitirán otras construcciones que los lucernarios, las chimeneas, las antenas y las antenas.

Así mismo se podrán construir lucernarios ocupando los caballetes en las soluciones a dos y cuatro aguas de las linternas tradicionales, al objeto de dotar a los espacios interiores de una adecuada iluminación y ventilación y limitando a 0,60 m. la diferencia de cota con los planos de la cubierta a los que deberán mantenerse paralelos.

ART. 74. CARPINTERÍAS.

Las carpinterías de los huecos serán de madera en su color, se permite la utilización del PVC y sintéticos similares y los aluminios lacados con acabado exterior de madera.

Los elementos de madera estructurales y de cubierta deberán ir tintados o en su color natural.

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

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

Los elementos de oscurecimiento exterior serán siempre contraventanas y contraventanas exteriores y ventanillos. Excepcionalmente podrán autorizarse

persianas en aquellos huecos de ventanales en los que por sus características y dimensiones sea técnicamente complicada la solución antedicha.

ART. 75. BALCONES.

Los balcones serán de madera o de hormigón. El vuelo total no excederá de 1,20 mts. En los de madera los elementos sustentantes del piso tendrán una escuadría no inferior de 14 x 10 cm. El solado podrá ser cerámico, la cara inferior del piso será entarimado de madera con la solución constructiva adecuada y sin superar en ningún caso los 10 cm de espesor.

En los de hormigón el borde del canto de la losa no podrá superar los 14 cm.

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

ART. 76. MIRADORES.

Los miradores podrán incorporar el material del resto de la carpintería. El despiece de la carpintería, en consonancia con las soluciones tradicionales de miradores, tenderá a limitar los tamaños de los elementos de vidriería.

El vuelo máximo será de 80 cm. Toda la superficie acristalada deberá poderse limpiar desde el interior.

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 metálicas y similares.

ART. 77. CUERPOS VOLADOS.

Únicamente se admitirán como cuerpos volados por fuera de la alineación oficial los balcones y los miradores a partir de 3,5 mts de altura sobre la rasante en ese punto de la fachada. El vuelo total por fuera de la alineación no podrá exceder de 1 metro. Esta dimensión máxima e incluso la posibilidad de existencia de vuelo vendrá limitada por la mínima de 6 metros que deberá quedar libre frente a ella al otro lado de la calle con sus vuelos autorizables.

Se autoriza el vuelo del paño completo de la fachada en las soluciones de la arquitectura popular de muros laterales sobre ménsulas con una dimensión máxima de 30 cm por planta y un límite total de 60 cm con las limitaciones del párrafo anterior en cuanto a la dimensión mínima de 6 mts libres de ancho de calle.

**ART. 78. CIERRE DE
FINCAS.**

Nunca podrán ocupar el frente de la edificación en la fachada principal de modo que ésta resulte siempre vinculada al espacio público del frente de parcela.

Sus características formales serán similares a las del resto de los cierres tradicionales. Se utilizarán las soluciones constructivas a base de muros de mampostería de piedra y cierres ligeros de madera hasta una altura máxima de 2 mts.

Además de éstas se permiten los setos y las soluciones mixtas excluyéndose la utilización de las mallas metálicas, del alambre de espino y los materiales cortantes en la coronación de los muros.

Se admitirán en las separaciones entre colindantes además de las anteriores las mallas metálicas hasta una altura no superior a 2 mts.

Las alturas señaladas en este artículo, cuando existan desniveles, deberán entenderse como promedio de las que se produzcan en cada paño de cierre siempre medidas en la cara interior a la parcela.

**ART. 79. CONSTRUCCIONES EN
EL SUELO PRIVADO INTERIOR
DE PARCELA.**

En el suelo privado no ocupado por la edificación únicamente se admitirán los elementos de mobiliario urbano propios de los jardines, bancos, mesas, jardinerías, etc.

También se autorizarán las construcciones para asadores y barbacoas. La superficie podrá estar ajardinada o pavimentada. En este último caso la superficie pavimentada no superará el 50% del total de superficie libre.

SECCION 3ª.

**CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR S.5 DE SUELO URBANO
CONSOLIDADO Y SECTOR S.1 DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
DE USO RESIDENCIAL**

ART. 80. AMBITO.

Se trata del suelo urbano consolidado y urbano no consolidado de uso residencial que comprende el total del suelo de desarrollo de ese uso previsto en este Plan y del suelo urbano consolidado que no forma parte integrante del conjunto edificado del núcleo tradicional.

ART. 81. COMPOSICIÓN DE HUECOS Y ELEMENTOS DE FACHADA.

Los huecos de balcones, ventanas, puertas y demás elementos de fachadas, seguirán 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.

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

Será predominante en cada hueco la dimensión vertical frente a la horizontal. Se exceptuará de este criterio, además de los locales y garajes, los huecos de la planta bajocubierta en soluciones excepcionales en las que estos se sitúen justo debajo del plano del alero y así lo requiera una correcta iluminación y ventilación de las dependencias a las que atiendan.

Así mismo, podrán construirse huecos de proporción horizontal en las estancias de planta baja en acceso al suelo libre privado exterior.

Con independencia de los anexos y de los porches cada una de las fachadas se mantendrá en un plano principal admitiéndose un único quiebro vertical de este plano principal.

Se admiten los huecos correspondientes a terrazas deducidos del plano principal de la fachada.

ART. 82. MATERIALES DE FACHADA.

Los cerramientos exteriores de los edificios adoptarán el aspecto de muros de carga. En puntos singulares podrán autorizarse los elementos de arquitectura porticados propios de los porches, soportales, etc., sin contradecir el criterio general anterior.

Los materiales a emplear serán los revocos coloreados o pintados con colores armónicos con el conjunto, la mampostería o la sillería de piedra, los entramados y lienzos de ladrillo viejo en las soluciones tradicionales de los

edificios de la zona y el ladrillo a cara vista en colores ocre y tostados y cara vista normal.

Cuando se trate de enfatizar los elementos de esquina podrá utilizarse la piedra. Su dimensión mínima será de 15 cm.

Para los recercados de puertas y ventanas se actuará con idénticos criterios a los del párrafo anterior. No se admitirán los falsos cabezales de madera.

Cuando se proyecten zócalos éstos podrán ser enfoscados con un matiz en la textura del acabado o de piedra, admitiéndose los aplacados de piedra continuos y geométricos nunca las lajas irregulares y sí la mampostería vista.

ART. 83. CUBIERTAS.

Las cubiertas serán inclinadas en las soluciones tradicionales a dos, tres y cuatro aguas. Su pendiente será la adecuada para su cubrición con teja cerámica de color ocre que será el único material autorizable.

No se permite la construcción de terrazas planas deducidas del plano de la cubierta. En general se evitarán las soluciones forzadas por la introducción de discontinuidades en los planos.

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

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

No se utilizarán elementos sustentantes de aleros contruidos con materiales de imitación a madera.

Por encima de los planos de la cubierta no se admitirán otras construcciones que las buhardas, los lucernarios, las chimeneas, las antenas y los paneles captadores de energía solar. Estos últimos se mantendrán paralelos al plano de la cubierta y pegados al faldón.

Las buhardas adoptarán los sistemas constructivos del resto del edificio en consonancia con las soluciones tradicionales. 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 y con una solución constructiva cuyo comportamiento frente a humedad, pérdidas térmicas etc., sea idéntico al del resto de ventanas.

ART. 84. CARPINTERÍAS.

Las carpinterías de los huecos serán de madera pintada o en su color, se permite la utilización del PVC y sintéticos similares y los aluminios lacados y anodizados.

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 a excepción del blanco que sí puede combinarse con cualquiera de los otros tonos. 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 y tonos 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.

ART. 85. BALCONES.

Los balcones serán de madera o de hormigón. El vuelo total no excederá de 1,20 mts. En los de madera los elementos sustentantes del piso tendrán una esquadria no inferior de 14 x 10 cm. El solado podrá ser cerámico, la cara inferior del piso será entarimado de madera con la solución constructiva adecuada y sin superar en ningún caso los 10 cm de espesor.

En los de hormigón el borde del canto de la losa no podrá superar los 14 cm.

La solución de los antepechos, en ambos casos, será siempre diáfana con soluciones de barandilla metálica tradicionales tanto de madera como metálicas. También podrán utilizarse las soluciones igualmente diáfanos a base de carpintería chapada de vidrio

ART. 86. MIRADORES.

Los miradores podrán incorporar el material del resto de la carpintería. El despiece de la carpintería, en consonancia con las soluciones tradicionales de miradores, tenderá a limitar los tamaños de los elementos de vidriería.

El vuelo máximo será de 80 cm. Toda la superficie acristalada deberá poderse limpiar desde el interior.

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 metálicas y similares.

ART. 87. CUERPOS VOLADOS.

Unicamente se admitirán como cuerpos volados por fuera de la alineación oficial los balcones y los miradores a partir de 3,5 mts de altura sobre la rasante en ese punto de la fachada. El vuelo total por fuera de la alineación no podrá exceder de 1 metro. Esta dimensión máxima e incluso la posibilidad de existencia de vuelo estará limitada por la mínima de 6 metros que deberá quedar libre frente a ella al otro lado de la calle con sus vuelos autorizables.

Se autoriza el vuelo del paño completo de la fachada en las soluciones de la arquitectura popular de muros laterales sobre ménsulas con una dimensión máxima de 30 cm por planta y un límite total de 60 cm con las limitaciones del párrafo anterior en cuanto a la dimensión mínima de 6 mts libres de ancho de calle.

ART. 88. CIERRE DE FINCAS.

Nunca podrán ocupar el frente de la edificación en la fachada principal de modo que ésta resulte siempre vinculada al espacio público del frente de parcela.

Sus características formales serán similares a las del resto de los cierres tradicionales. Además de los materiales previstos para las fachadas se utilizarán las soluciones constructivas a base de muros de hormigón, de mampostería de piedra y cierres ligeros de madera hasta una altura máxima de 1,5 metros. Por encima de éstos y hasta una altura máxima de 2 mts se admiten las mallas metálicas enmarcadas y los cierres ligeros de madera.

Además de éstas se permiten los setos y las soluciones mixtas excluyéndose la utilización del alambre de espino y los materiales cortantes en la coronación de los muros.

Se admitirán en las separaciones entre colindantes además de las anteriores las mallas metálicas no enmarcadas hasta una altura no superior a 2 mts.

Las alturas señaladas en este artículo, cuando existan desniveles, deberán entenderse como promedio de las que se produzcan en cada paño de cierre siempre medidas en la cara exterior a la parcela.

**ART. 89. CONSTRUCCIONES EN
SUELO LIBRE PRIVADO
INTERIOR DE PARCELA.**

En el suelo privado no ocupado por la edificación únicamente se admitirán los elementos de mobiliario urbano propios de los jardines, bancos, mesas, jardinerías, etc.

También se autorizarán las construcciones para asadores y barbacoas. La superficie podrá estar ajardinada o pavimentada. En este último caso la superficie pavimentada no superará el 50% del total de superficie libre.

SECCION 4ª.

**CONDICIONES GENERALES DEL SUELO URBANIZABLE
SECTORIZADO, SECTORES S.2 Y S.3, DE USO INDUSTRIAL.**

ART. 90. AMBITO

Se trata de los sectores S.2 y S.3 de suelo urbanizable sectorizado de uso industrial constituidas por los suelos ubicados al sur y este del municipio y que en la actualidad está ocupado por naves agrícolas.

Incluye el conjunto de las edificaciones existentes y de nueva ordenación tanto de uso industrial como dotacional que se construyan en su interior.

ART. 91. CRITERIO GENERAL.

Las soluciones formales de las nuevas edificaciones y elementos de urbanización tratarán de integrarse en el paisaje en el que se sitúen. Asimismo, 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.

El Plan Parcial en suelo urbanizable concretará las condiciones de la edificación y la urbanización.

SECCION 5ª.

CONDICIONES GENERALES DE LAS CONSTRUCCIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

ART. 92. CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION EN SUELO NO URBANIZABLE.

Los edificios que se construyan en esta clase de suelo tratarán de integrarse en el paisaje en que se sitúan. Sus características constructivas y soluciones formales se acomodarán a la especificidad del uso a que se destinen.

Los materiales a utilizar serán con carácter general los enfoscados pintados en fachadas y las cubiertas de tejas cerámicas.

Para las instalaciones agropecuarias o de otros usos que en su caso se autoricen en esta clase de suelo podrá autorizarse la utilización de materiales diferentes a los previstos siempre que así lo justifique la clase de uso a que se destinen. Las solicitudes deberán aclarar este aspecto.

ART. 93. TRATAMIENTO DEL ENTORNO

Se incluirá un tratamiento ecológico del entorno donde se sitúen y de los suelos que se afecten por canalizaciones, accesos, etc., con el objeto de minimizar el impacto visual que suponen. A tal efecto se preverán pantallas vegetales y un tratamiento adecuado de los desmontes y taludes que hubiese de realizarse. Será obligatoria el uso de especies autóctonas para los tratamientos de los taludes y pantallas vegetales. Los proyectos técnicos incluirán una concreción de estos aspectos en su documentación gráfica, escrita y presupuestaria.

ART. 94. CIERRE DE FINCAS

Los cierres de las fincas en idénticas condiciones de los artículos precedentes se adecuarán al paisaje en que se sitúan.

Con carácter general no se autorizarán otros que los tradicionales formados por estacas de madera y líneas de alambre. La autorización de un cierre diferente únicamente podrá hacerse cuando concurran en la actividad autorizada circunstancias que así lo aconsejen siempre que expresamente así se solicite y se incluya la documentación técnica gráfica y escrita necesaria para su definición.

**ART. 95. CONSTRUCCIONES DE
APOYO A LA HORTICULTURA**

Las construcciones de apoyo a la horticultura autorizables en el suelo de alto valor para su explotación agrícola del regadío del Soto se destinarán a ese fin exclusivo.

Tendrán una superficie máxima de 15 m² y una altura máxima a cumbrera de 3 m y 2 m al alero. No se autorizan otros materiales que las tejas cerámicas en cubrición y los cerramientos formados por muros de bloque de hormigón a cara vista de color arena y los enfoscados pintados de blanco u ocre. No podrán disponer de ventanas. No se autoriza la construcción de fosas sépticas.