

PLAN MUNICIPAL DE URBANISMO

# FITERO

NORMATIVA GENERAL

## ÍNDICE DE LA NORMATIVA GENERAL

<b>TÍTULO PRELIMINAR</b>		<b>4</b>
	Objeto, Naturaleza y características	4
	Ámbito de aplicación	4
	Vigencia	4
	Efectos: Publicidad, Ejecutoriedad, Obligatoriedad	5
	Revisión, modificación y suspensión	5
	Normativa complementaria	6
	Documentos que integran el plan	6
	Interpretación del Plan Municipal y contradicciones entre sus partes	6
<b>TÍTULO PRIMERO</b>	<b>NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL</b>	<b>8</b>
<b>Capítulo I</b>	<b>Régimen jurídico de la propiedad</b>	<b>8</b>
	Planeamiento y derecho de propiedad	8
	Incidencia del Plan sobre las situaciones preexistentes	8
	Construcciones e instalaciones de carácter provisional	9
	Regulación de derechos y cargas de la propiedad del suelo	9
	Derechos y deberes de los propietarios del suelo	9
<b>Capítulo II</b>	<b>Régimen urbanístico del suelo</b>	<b>9</b>
	Clasificación del suelo	9
	Suelo urbano	10
	Suelo urbanizable	10
	Suelo no urbanizable	11
	Zonas libres y equipamientos	11
	Categorización del suelo urbano	11
	Terrenos incluidos en Unidades de Ejecución	12
	Terrenos excluidos de toda actuación sistemática y directa	12
	Categorización del suelo urbanizable	12
	Categorización del suelo no urbanizable	12
<b>TÍTULO SEGUNDO</b>	<b>NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN</b>	<b>14</b>
<b>Capítulo I</b>	<b>Clasificación</b>	<b>14</b>
	Clasificación	14
<b>Capítulo II</b>	<b>Condiciones generales de parcela posición y volumen</b>	<b>14</b>
	Condiciones generales de parcela	14
	Condiciones generales de posición	16

	Condiciones generales de volumen	16
<b>Capítulo III</b>	<b>Condiciones generales higiénicas y de calidad</b>	<b>19</b>
	Condiciones mínimas	19
<b>Capítulo IV</b>	<b>Condiciones generales estéticas</b>	<b>22</b>
	Condiciones estéticas	22
<b>Capítulo V</b>	<b>Condiciones generales de uso</b>	<b>25</b>
	Clasificación de los usos	25
	Tolerancia de usos	26
	Uso residencial	27
	Uso industrial y de almacén	28
	Uso agropecuario	30
	Uso terciario	31
	Uso de garaje-aparcamiento	32
	Uso de equipamiento	34
	Uso de servicios urbanos e infraestructuras	34
	Espacios libres	34
<b>Capítulo VI</b>	<b>Condiciones Generales de Construcción</b>	<b>35</b>
	Derribos, desmontes y rellenos	35
	Cimentación y contenciones	35
	Dotación de agua y fontanería	36
	Saneamiento	36
	Electricidad	36
	Puesta a tierra	37
	Telecomunicaciones	37
	Calefacción	37
	Gas	38
	Ventilación	38
	Defensa pasiva ante roedores	39
<b>TÍTULO TERCERO</b>	<b>NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN</b>	<b>40</b>
<b>Capítulo único</b>	<b>Condiciones de urbanización</b>	<b>40</b>
	Finalidad	40
	Costes de urbanización	40
	Urbanización y edificación simultáneas	41
	Movimientos de tierras, taludes y muros de contención	42
	Red viaria	42
	Abastecimiento de aguas	43
	Evacuación de aguas residuales	46
	Suministro de energía eléctrica	47
	Alumbrado público	48
	Jardinería	50
<b>TÍTULO CUARTO</b>	<b>NORMATIVA GENERAL DE PROTECCIÓN</b>	<b>51</b>
<b>Capítulo único</b>	<b>Condiciones de protección</b>	<b>51</b>

Contenido	51
Protección de vías de comunicación	51
Protección ambiental	52
Protección del paisaje	56
Protección del medio urbano y el patrimonio edificado	56

## **TÍTULO PRELIMINAR**

### **Artículo 1. Objeto, naturaleza y características**

El objeto del presente Plan Municipal es la ordenación urbanística del territorio del término municipal de Fitero, regulando el uso de los terrenos y las condiciones de la edificación. Incluye, asimismo, los instrumentos necesarios para la Gestión y desarrollo del suelo en sus diversas clases. Finalmente, cuenta con un Catálogo donde se recogen aquellos elementos dignos de ser preservados de la degradación del tiempo y la acción del hombre a fin de conservar las buenas cualidades ambientales de Fitero.

El presente Plan Municipal tiene las siguientes características:

- Supone una ordenación integral del territorio municipal.
- Es originario, no derivado o dependiente. Sólo en el caso de que se apruebe una figura de planeamiento supramunicipal que le afecte o modifique este Plan deberá acomodarse a sus determinaciones.
- Es inmediatamente ejecutivo.

El objeto del presente Plan Municipal es la ordenación urbanística del territorio del término municipal de Fitero, regulando el uso de los terrenos y las condiciones de la edificación.

Los preceptos de estas normas se entenderán sin perjuicio de lo dispuesto en normas legales de rango superior.

### **Artículo 2. Ámbito de aplicación**

El presente Plan Municipal es de aplicación en la totalidad del término municipal.

### **Artículo 3. Vigencia**

Dicha normativa entrará en vigor a partir del día siguiente a la fecha de su publicación en el Boletín Oficial de Navarra. Su vigencia será indefinida.

**Artículo 4. Efectos: Publicidad, Ejecutoriedad, Obligatoriedad**

El Plan Municipal, así como los Planes y Proyectos que lo desarrollen, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, serán públicos, obligatorios e inmediatamente ejecutivos.

La publicidad supone el derecho de cualquier ciudadano a consultar la totalidad de su documentación en ejemplar debidamente diligenciado. Cualquier persona tendrá derecho a ser informada por el Ayuntamiento sobre el régimen urbanístico aplicable a la finca de su interés en el plazo de un mes.

La ejecutoriedad del planeamiento implica que, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, quedan declaradas de utilidad pública las obras en él previstas, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, de acuerdo con los artículos 130 y 144 de la Ley Foral 10/1994.

Finalmente, la obligatoriedad significa el deber, jurídicamente exigible por cualquier persona física o jurídica en uso de la acción pública, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto por los particulares como por la Administración pública en cualquiera de sus esferas y grados.

**Artículo 5. Revisión, modificación y suspensión**

Procederá la revisión del presente Plan Municipal por cualquiera de los motivos señalados en el párrafo segundo del artículo 125 de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Transcurridos ocho años desde la entrada en vigor del presente Plan, el Ayuntamiento emitirá informe motivado relativo a la conveniencia o no de la revisión del mismo.

Se considerarán modificaciones del presente Plan Municipal las variaciones o alteraciones de alguno de los elementos o determinaciones no estructurantes, o cuando efectuando la variación de elementos o determinaciones estructurantes, ello no implique ninguno de los supuestos recogidos en el artículo 125 de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, antes descritos, para proceder a la revisión anticipada.

La documentación técnica de cada modificación se presentará bajo el título de "Modificación Puntual del Plan Municipal de Fitero" con expresión exacta de su contenido y alcance, debiendo ir numeradas correlativamente a su orden temporal de

presentación. Este orden será facilitado por el Ayuntamiento al promotor de la Modificación del planeamiento.

#### **Artículo 6. Normativa complementaria.**

En todo lo no regulado por este Plan Municipal se aplicará la normativa vigente tanto de carácter básico como sectorial, en razón de la materia que regulen.

#### **Artículo 7. Documentos que integran el Plan.**

El Plan Municipal de Fitero está integrado por los siguientes documentos:

- Memoria
- Normas urbanísticas generales
- Normas urbanísticas particulares (ordenanzas)
- Planos de información
- Planos de ordenación y gestión
- Catálogo

#### **Artículo 8. Interpretación del Plan Municipal y contradicciones entre sus partes.**

En caso de duda en cuanto al contenido y sentido del Plan Municipal, el Ayuntamiento se reserva la potestad de su interpretación, que habrá de ser razonada. En el supuesto de contraposición entre las determinaciones de la documentación gráfica y escrita, o entre las diferentes documentaciones gráficas o escritas, si las mismas se refieren a previsiones de aprovechamientos o cesiones, beneficios o cargas de la ordenación o urbanización, se resolverá la colisión en favor de la interpretación más extensiva para las cesiones o cargas y más restrictivas para los aprovechamientos privativos, a menos que razones de interés público o de ordenación urbanísticas derivadas de este Plan Municipal aconsejen lo contrario, a criterio de la Administración actuante.

Si surgieran contradicciones entre las determinaciones recogidas en los diferentes documentos integrantes de este Plan Municipal, prevalecerá lo dispuesto en el documento de mayor definición; si se trata de planos, el de mayor escala. Asimismo prevalecerá lo dispuesto en las Normas Urbanísticas sobre lo recogido en la Memoria.

Si las contradicciones alcanzan a otro tipo de determinaciones, podrán ser resueltas

por la Administración en razón de criterios de distinto orden, tales como el valor estético, condiciones ornamentales o higiénicas, de mejora para las infraestructuras, edificaciones y servicios y cualesquiera otros de similar naturaleza, sin perjuicio en todo caso, del interés social protegido por la ordenación urbanística vigente en cada momento.

## **TÍTULO PRIMERO. NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL**

### **CAPÍTULO I. RÉGIMEN JURÍDICO DE LA PROPIEDAD**

#### **Artículo 9. Planeamiento y derecho de propiedad.**

El Plan Municipal establece el régimen urbanístico del derecho de propiedad del suelo y las edificaciones del término municipal de acuerdo con el marco legal establecido.

#### **Artículo 10. Incidencia del Plan sobre las situaciones preexistentes**

Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del presente Plan que resultasen disconformes con las determinaciones de éste, ya sea por estar situadas sobre vías y espacios públicos, existentes o previstos, o por estar incluidas en Suelo Urbanizable o Suelo Urbano Ordenado y que no se consideren como consolidadas, serán considerados "fuera de ordenación".

La consideración de fuera de ordenación lleva implícita la prohibición expresa de la realización de obras de consolidación, mejora, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación a tenor de lo establecido en el artículo 134 de la Ley Foral 10/1994.

No obstante, en casos excepcionales, el Ayuntamiento podrá autorizar obras de consolidación, siempre que no estuviese prevista por la Administración su demolición o adquisición en el plazo de quince años. Esta cláusula de excepcionalidad no podrá ser aplicada a casos de instalaciones o edificios implantados con infracción de la legalidad.

Las construcciones existentes a la entrada en vigor del presente planeamiento, podrán seguir siendo utilizadas para los usos que fueron autorizados aunque resultaran disconformes con la nueva regulación de usos.

### **Artículo 11. Construcciones e instalaciones de carácter provisional**

Con independencia de la clasificación de suelo podrán, excepcionalmente, ejecutarse en el término municipal aquellas obras de carácter provisional a que se refiere el artículo 133 de la Ley Foral 10/1994, que habrán de demolerse cuando así lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, en las condiciones previstas en el citado artículo.

### **Artículo 12. Regulación de derechos y cargas de la propiedad del suelo**

Los derechos y obligaciones de los propietarios de los terrenos se regulan de modo diferenciado, de acuerdo con la situación en que dichos predios se encuentran respecto a cada una de las clases de suelo y la calificación que resultan de la ordenación establecida por el presente Plan Municipal.

El cumplimiento de los derechos y obligaciones se efectuará ajustándose a lo dispuesto en la Ley Foral 10/1994, modificada por Ley Foral 24/98 así como al Reglamento que lo desarrolla, 85/1995 modificado por RD 589/99, y en lo no dispuesto en esta normativa o de contenido básico, en la normativa estatal.

### **Artículo 13. Derechos y deberes de los propietarios de suelo**

Son derechos y deberes de los propietarios de suelo los dispuestos en el art. 12 y ss de la ley 6/1998 en relación con la ley foral 24/1998, y permanecerán inalterables aunque existan transmisiones de la titularidad del suelo o las edificaciones.

## **CAPÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

### **Artículo 14. Clasificación del suelo**

A efectos de ordenación, aprovechamiento y gestión, se distinguen tres suelos: Urbano, Urbanizable y No Urbanizable.

**Artículo 15. Suelo Urbano**

Constituyen el suelo urbano aquellos terrenos clasificados en el Plan Municipal como tales, y que aparecen señalados como tales en los planos de ordenación, donde se expresa, asimismo, la división en zonas de ordenanza a efectos de aplicación de la normativa específica establecida.

Tales suelos son aquellos que cumplen los requisitos señalados en el artículo 7 de la Ley Foral 10/1994 de Ordenación del Territorio y Urbanismo. No obstante, dadas las condiciones topográficas de Fitero, se ha considerado que se cumplen estas condiciones en suelos urbanos consolidados por la edificación en los que el acceso rodado no llega hasta dichas fincas pero si lo hace hasta lugares próximos que permiten una accesibilidad suficiente.

Del mismo modo, los suelos urbanizables pasarán a ser urbanos una vez hayan sido urbanizados de acuerdo con las exigencias legales y las contenidas en este Planeamiento.

**Artículo 16. Suelo Urbanizable**

Constituyen el suelo urbanizable aquellos terrenos clasificados como tales y que aparecen así señalados en el plano de ordenación por no tener valores paisajísticos, agrícolas, ganaderos u otros semejantes; contar con las condiciones más aptas para la edificación; y constituir la reserva para el crecimiento futuro.

Se definen como tales las siguientes zonas:

- I.- El Omlillo: se delimita al norte del actual perímetro urbano, junto al embalse que le da nombre. Se constituye como un crecimiento en retícula de pequeña y mediana empresa.
- II.- El Cerrado: se configura entre El Omlillo y el Cementerio como una zona de pequeñas naves a lo largo de la ronda del cementerio, que bordea el conjunto urbano por el noroeste.
- III.- María Bayo: se define como una zona de "transición" entre residencia e industria al oeste del actual tejido urbano.
- IV.- La Mejorada: se crea una amplia zona destinada a residencia en baja densidad al Oeste del conjunto urbano, entre la ronda del cementerio por el Noroeste y la carretera a los Baños de Fitero por el sur.

V.- Sector Turístico Cascajos: se trata de una zona de actividad turística, ordenada por un Plan Parcial ya tramitado con anterioridad. Se localiza al Oeste del pueblo, a lo largo de la Carretera a Baños.

VI.- Ampliación de Baños de Fitero: se delimita un espacio suficiente para la expansión de las actividades y servicios a ofertar por la estación balnearia.

VII.- Área Industrial de Localización Preferente La Dehesa: constituye el polígono industrial ordenado de naves de mayor tamaño. Se sitúa en la carretera hacia Cascante, con mejor accesibilidad a la carretera Madrid-Pamplona.

### **Artículo 17. Suelo No Urbanizable**

El Suelo No Urbanizable se estructura en torno a los valores y recursos de tipo agropecuario, forestal y paisajístico.

### **Artículo 18. Zonas libres y equipamientos**

En todo el suelo urbano y en cada una las áreas señaladas de suelo urbanizable podrán distinguirse los siguientes elementos que se encuentran grafiados en los planos de ordenación:

- equipamientos
- espacios libres
- sistema viario

### **Artículo 19. Categorización del suelo urbano**

Se distinguen dos tipos de suelo:

- Suelo urbano consolidado (**SUC**): Es aquel que cuenta con los servicios urbanísticos necesarios. Con respecto a este tipo de suelo el Plan se limita recoger la ordenación existente, posibilitando actuaciones de conservación, mejora y sustitución de la edificación o de sus usos.
- Suelo urbano ordenado (**UE**): Lo constituyen aquellos terrenos que no contando con la totalidad de los servicios urbanísticos necesarios, pueden ser clasificados como tales, por reunir, al menos, algunos de ellos o por su

proximidad al suelo consolidado. Sobre ellos el Plan señala la ordenación urbanística que deben cumplir, y para su edificación será necesario el cumplimiento previo o simultáneo de los deberes de urbanización y equidistribución previstos en la ley.

**Artículo 20. Terrenos incluidos en Unidades de Ejecución**

Con la aprobación definitiva del Plan Municipal se entiende iniciado el expediente que corresponda al sistema de actuación por que se prevea desarrollar cada terreno, implicando además, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de la unidad de gestión hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio del proyecto de reparcelación o expropiación que hubiera lugar.

Dicha suspensión de licencias también será de aplicación aún cuando no sea necesaria la reparcelación y hasta el acuerdo de la Administración por el que se declara innecesaria la reparcelación.

**Artículo 21. Terrenos excluidos de toda actuación sistemática y directa**

En los suelos en los que no estén delimitadas, podrán desarrollarse como suelo finalista, previa delimitación conforme a lo establecido en la legislación vigente, como Unidad de Ejecución de nueva creación. La nueva ordenación, que será definida por un Plan Especial o, en caso de ser posible, por Estudio de Detalle, no afectará a la estructura general del municipio, y su Gestión Urbanística será desarrollada mediante el sistema de actuación que el instrumento de ordenación prevea.

**Artículo 22. Categorización del suelo urbanizable**

Los suelos clasificados como urbanizables se encuentran categorizados como Ordenados (SAUO), salvo la Ampliación de Baños de Fitero, que queda sin ordenar.

Este Plan Municipal contiene ya la ordenación de los SAUO, a los que bastará la redacción y tramitación del Proyecto de Urbanización y herramientas de gestión urbanística para que se ejecute su desarrollo. Ello no obsta para que sea el propio Proyecto de Urbanización, por tratarse de un documento elaborado a una escala menor, el documento que ajuste de una manera exacta la alineación de viales con respecto a las condiciones físicas reales del terreno y siempre y cuando ello no

suponga una modificación de las alineaciones oficiales establecidas por este Plan.

### **Artículo 23. Categorización del suelo no urbanizable**

En suelo no urbanizable distinguimos las siguientes categorías de suelo:

- Espacio de interés ambiental
- Suelo forestal
- Suelo de alta productividad agrícola
- Suelo de mediana productividad agrícola o ganadera
- Suelo de afecciones específicas, incluyendo Cañadas, Cursos de agua, etc
- Zona de interés arqueológico

## TÍTULO II. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

### CAPÍTULO I. CLASIFICACIÓN

#### Artículo 24. Clasificación

La presente Normativa General de la Edificación tiene por objeto establecer las condiciones que deben regir en la edificación y en los usos, con independencia de la clase de suelo en que se asiente.

Esta Norma se divide, de acuerdo con los conceptos que regulan la edificación, en los siguientes apartados:

- Condiciones generales de parcela, de posición y de volumen
- Condiciones generales higiénicas y de calidad
- Condiciones generales estéticas
- Condiciones generales de uso
- Condiciones generales de construcción

### CAPÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE PARCELA, POSICIÓN Y VOLUMEN

Para aquellos casos en que se produzcan parcelaciones con elementos indivisos, se computará, a efectos de parcela mínima y edificabilidad, la correspondiente a la suma de la superficie privativa más la parte alícuota de la parte comunitaria o de condominio.

#### Artículo 25. Condiciones generales de parcela

A) *Parcela*: Es toda porción de terreno en que se divide el suelo a efectos de su propiedad.

*B) Parcela edificable o solar:* Es aquella parcela que, de acuerdo con las condiciones urbanísticas impuestas, puede ser edificada. Contará para ello con los siguientes servicios:

- Abastecimiento de agua potable
- Suministro de energía eléctrica
- Evacuación de aguas residuales
- Acceso rodado.

Viene definido por su alineación exterior y linderos. Ninguna parcela podrá ser edificada hasta que no reúna las condiciones de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación según se expresa a continuación. Se podrá dar licencia de edificación a una parcela Caso de no contar la parcela con los servicios urbanos, siempre y cuando se comprometan promotor y contratista, y con las garantías suficientes, a dotar de estos servicios a la parcela, según las características fijadas en el Plan Municipal o de desarrollo correspondiente, antes de solicitar licencia para primera ocupación. Serán por cuenta y responsabilidad de los promotores cualquier gestión para el cumplimiento del compromiso suscrito, quienes cumplirán asimismo con las cesiones o dotaciones que la normativa fije.

*C) Parcela mínima:* Es la parcela cuya superficie es la mínima por debajo de la cual no puede segregarse el suelo.

Se consideran indivisibles todas las fincas inferiores al doble de la parcela mínima que se estipule en la normativa particular de cada zona. Esta consideración se hará constar en la cédula urbanística expedida por el Ayuntamiento.

Se exceptúan de lo anterior las segregaciones cuyo fin sea agregación a parcela colindante para lograr que éstas sean iguales o superiores a la parcela mínima, debiendo siempre la finca matriz cumplir las condiciones de parcela mínima después de la segregación.

Las parcelas existentes, escrituradas y registradas con anterioridad a la aprobación definitiva de este Plan no están sujetas a esta limitación. Según lo dispuesto en el art. 258.2 del TRLS de 1992, cuando haya segregaciones de parcelas resultando otras con superficie mínima, los Notarios y Registradores de la Propiedad harán constar la condición de indivisibilidad.

## **Artículo 26. Condiciones generales de posición**

A) *Linderos*: Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus vecinas.

B) *Alineación*: Es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los espacios públicos de las parcelas edificables, así como las zonas de distinta ordenanza.

Las alineaciones podrán ser vinculantes para la posición de la edificación o máximas, cuando se permitan retranqueos.

C) *Rasante*: Es la línea que señala el planeamiento como perfil longitudinal de las vías públicas.

D) *Separación a linderos y retranqueo*: Es el ancho de la franja de terreno que debe quedar libre de edificación entre los linderos o la alineación y las fachadas del edificio, incluidos los cuerpos volados.

E) *Fondo edificable*: Es el ancho de la franja de terreno donde puede situarse la edificación, medido desde la alineación exterior. En el caso de parcelas con frente a varias vías públicas o de parcelas exentas, esto es, delimitadas por calles en todos sus linderos, se admitirá como fondo edificable el medido desde todas las fachadas, aunque la edificación deberá reunir las condiciones higiénicas y de salubridad exigidas por la normativa sectorial de aplicación.

F) *Frente de parcela*: Es la longitud de la alineación exterior de la parcela.

G) *Ocupación máxima*: Es la superficie de la parcela que puede ser ocupada por la edificación. Los balcones o terrazas y las superficies cubiertas no cerradas adosadas a la edificación principal (como porches) se computan al 50% de su proyección sobre la parcela.

## **Artículo 27. Condiciones generales de volumen**

A) *Superficie construida*: Se entiende por superficie construida la delimitada por las líneas exteriores de cada una de las plantas que tengan un uso posible. Los balcones o terrazas y las superficies cubiertas libres de cerramiento por dos o más lados (como porches) se computarán al 50% de la superficie.

Computarán todos los espacios que tengan un uso posible y altura libre superior a 1,50m.

**B) Edificabilidad:** Es la relación entre la superficie construida y la superficie de terreno de referencia.

Se distinguen dos tipos de edificabilidad:

*a) Edificabilidad bruta:* relación entre la superficie construida y la superficie total de un sector o unidad de ejecución, incluyendo tanto las parcelas edificables resultantes como los suelos que han de quedar libres de edificación, viales, etc.

*b) Edificabilidad neta:* Es aquella que se expresa como relación entre la superficie construida y la superficie de la parcela neta o privada, entendiéndose por tal la que ya no es objeto de previsión alguna de cesiones para dotaciones de ningún tipo o y viales. Es este tipo de edificabilidad el que se aplicará como parámetro de cada ordenanza de zona. Y, en las fichas de cada unidad o sector se fija una edificabilidad máxima que es neta, pues se refiere al cómputo de todas las edificabilidades netas incluidas en la unidad o sector de que se trate.

Todas las edificaciones contenidas en un solar computan su superficie construida en 100% a efectos de edificabilidad.

**C) Densidad máxima:** Es el coeficiente que determina el número máximo de viviendas que pueden asentarse en un sector o Unidad de Ejecución, en función de su superficie.

**D) Altura de la Edificación:** Es la distancia vertical entre la rasante del terreno y la parte inferior del alero de cubierta, medida en el punto medio de la fachada. En caso de superarse los quince metros de fachada, se tomará medición de la altura a diez metros del punto más bajo, pudiéndose escalonar la construcción cada quince, de tal manera que, en el punto más desfavorable de la fachada, la altura no supere en un metro la máxima permitida.

**E) Altura en número de plantas:** Es el número de plantas por encima de la rasante del terreno incluyendo la planta baja. En el número de plantas serán computadas la planta baja, las entreplantas, las plantas de piso y los áticos.

Con carácter general y siempre que la Ordenanza particular de cada zona no disponga nada en contra, la altura máxima de la edificación y el máximo número de plantas se establece en función del ancho de la calle, según la tabla siguiente:

Ancho de la calle (m)	Altura máxima (m)	Altura máxima (plantas)
<6	6,50	2
>6	9,00	3

En aquellas zonas donde no se marque alineación obligatoria, aunque la edificación se retranquee para ensanchar la vía, no se autoriza aumentar el número de plantas.

La altura de la edificación se medirá en todas las fachadas, desde el terreno natural.

Deberá respetarse la rasante natural del terreno. En caso de modificación, será la mínima necesaria para el levantamiento del edificio.

Los edificios que formen esquina entre dos calles de anchos diferentes tomarán la altura y número de plantas de la correspondiente a la más ancha en una longitud de fachada (en la calle más estrecha) no superior a 16m.

En parcelas situadas en plazas o espacios abiertos públicos, la medición de la altura máxima se referirá al ancho de la calle más ancha que confluya a dicha plaza o ámbito.

*F) Construcción por encima de la altura de edificación* Sobre la última planta permitida, en el espacio bajo cubierta, se admiten usos residenciales vinculados a la planta inferior

Sobre la cubierta solo se permitirán chimeneas de evacuación de humos y olores, calefacción y acondicionamiento de aire, antenas y paneles de captación de energía solar.

*G) Cubierta:* La cubierta tendrá alero y pendiente continuos y una inclinación entre el 30 y el 60%, salvo indicación expresa de la normativa particular o prescripciones del Catálogo edificatorio.

*H) Buhardillas o mansardas:* La cota de entronque de la cubierta de la buhardilla o mansarda con el faldón de la cubierta quedará un metro por debajo de la cumbre. El plano frontal de la ventana distará un metro desde el muro de fachada.

El ancho de la buhardilla no superará 1,20m. Los planos laterales distarán tres metros de los hastiales, si se trata de una cubierta a dos aguas o un metro del extremo de la cumbreira cuando sea una cubierta a cuatro aguas.

*I) Planta baja:* La cara superior del forjado de la planta baja de un edificio no podrá estar situada a una cota superior de 1,50m de la rasante ni a más de 1m por debajo de ésta, medida en el punto medio del frente de fachada.

*J) Sótanos y semisótanos:* Sótano es la planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos a menos de un metro sobre la rasante del terreno.

Semisótano, por su parte, es la planta cuyo suelo esté a menos de dos metros de profundidad y su techo esté a menos de metro y veinticinco centímetros sobre rasante.

En el caso de edificios situados en terrenos inclinados no se considerará sótano o semisótano sino bajera la franja de 10m de fondo medida desde la fachada donde el pavimento esté por encima de la rasante.

*K) Altura libre de piso:* Distancia vertical desde el nivel del suelo a nivel del techo en cada planta.

Será como mínimo de 2,50m en todas las plantas, salvo en sótanos y semisótanos y locales de uso no permanente ni público en bajos comerciales, que será al menos de 2,20m cuando el uso allí ubicado lo permita.

En suelos de uso residencial la planta baja no superará los 3,50m.

*L) Tipología de la edificación:*

*a) Edificación entre Medianeras (manzana cerrada).* Es aquella cuya línea de fachada ocupa todo el frente de la alineación.

*b) Edificación agrupada en hilera.* Es el conjunto de edificaciones, generalmente iguales o simétricas entre sí, situadas entre medianeras. Las agrupaciones no podrán tener una longitud de edificación superior a 50m en plantas elevadas. Este conjunto de vivienda se considerará unitariamente a efectos de normativa particular.

*c) Edificación aislada.* Es aquella que está exenta en el interior de una parcela guardando, en su caso, unos retranqueos mínimos a las alineaciones y linderos.

*d) Edificación pareada.* Es el conjunto de dos edificaciones con una medianería común y cumpliendo cada una de ellas la condición de parcela mínima para cada zona, teniendo que presentar proyecto común. Por esto último, se trata de un caso de edificación aislada, aunque englobe diferentes propiedades.

### CAPÍTULO III. CONDICIONES GENERALES HIGIÉNICAS Y DE CALIDAD

#### Artículo 28. Condiciones mínimas

Toda construcción, ya esté destinada a vivienda, industrias o cualquier otro uso público, deberá cumplir las condiciones mínimas establecidas en los reglamentos y disposiciones vigentes sobre protección contra incendios, accesibilidad de minusválidos, etc., aparte de aquéllas que se establezcan en el planeamiento.

*A) Locales Vivideros:* Son aquellas piezas de un edificio en las que se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo que requieren la presencia sedentaria de personas. Estos locales deberán reunir las siguientes condiciones:

- a) Iluminación. Todo local vividero dispondrá de iluminación procedente del exterior cuya superficie acristalada no será inferior a  $1/8$  de la superficie del local.
- b) Ventilación. Para garantizar la ventilación de los locales éstos deberán disponer de un hueco practicable de superficie no menor a  $1/20$  de la superficie del local.

*B) Distancia a los paramentos exteriores:* Todo hueco de iluminación deberá estar situado a una distancia mínima a otro paramento exterior de  $1/3$  de la altura total del edificio y no menor de 3m. La distancia entre el hueco y el paramento exterior enfrentado a él, se medirá tomando la perpendicular al hueco, debiendo cumplirla en todos sus puntos.

*C) Locales Exteriores:* Son aquellas piezas de un edificio, que además de cumplir con las condiciones de los locales vivideros, sus huecos deberán dar vistas a uno de los espacios siguientes:

- Espacios libres de dominio y uso público.
- Espacios libres privados

*D) Patios:* Son aquellos ámbitos descubiertos que sirven para la iluminación y ventilación de los locales interiores.

La altura de los patios se medirá desde el nivel del pavimento de los locales más bajos cuyas piezas se orienten a él hasta la línea de coronación del paramento frontal.

Salvo los existentes dentro de edificaciones catalogadas con un régimen de conservación, deberán tener forma y dimensiones tales que en su planta se pueda inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual a 1/3 de la altura del patio, con un mínimo de 3m de diámetro.

Los patios adosados en los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aún cuando no estuviese construido.

*E) Escaleras en edificación de uso público y residencial colectiva:* No se admitirán escaleras para uso del público en general o en edificios residenciales colectivos sin luz natural y ventilación. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a calle o patio, contará al menos con un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a un metro cuadrado, y superficie de ventilación de al menos 50cm<sup>2</sup>.

Se admite la iluminación y ventilación cenital de la caja de escalera siempre que la superficie de planta de iluminación de la linterna sea superior a las dos terceras partes de la superficie útil de la caja de escalera, en este caso el hueco de escalera tendrá un lado mínimo de 30cm. y una superficie mínima de 1m<sup>2</sup>.

El ancho mínimo de los tiros y rellanos de escalera será de 1m. No podrá tener peldaños compensados. Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de 16 peldaños. Las dimensiones del peldaño serán tales que la relación entre la tabica y la huella no dificulte la ascensión. La altura de la tabica será igual o inferior a 19cm y la anchura de huella mayor o igual a 25cm.

La altura libre de las escaleras será siempre superior a 220cm.

*F) Accesibilidad de personas de movilidad reducida:* en toda obra de nueva planta o reestructuración se prestará especial atención a lo dispuesto en la Ley Foral 4/1988 sobre supresión de barreras arquitectónicas.

*G) Evacuación de humos y olores:* Se prohíbe evacuar humos al exterior por fachadas. Los humos deberán llevarse por conductos apropiados convenientemente aislados y recubiertos con materiales análogos a los de fachada, hasta una altura que como mínimo será de 1m. por encima del caballete de cubierta. Los cuartos de basuras contarán con evacuación de olores independiente de otros conductos.

Con carácter general se permite el empleo de conductos de ventilación tipo *shunt*, para cuartos de baño, aseos, despensas y escaleras también. Tales conductos se encontrarán comunicados con el exterior por su parte superior, en todos los casos, e inferior cuando se trate de edificios de tres o menos plantas o cuando por estanqueidad del local a que dan servicio no garantiza una normal entrada de aire.