

BOLETÍN Nº 91 - 27 de julio de 2001

Aprobación definitiva del Plan Municipal de Tulebras

Texto normativo del documento del Plan Municipal de Tulebras, promovido por el Ayuntamiento de dicha localidad, aprobado definitivamente por Orden Foral 73/2000, de 3 de febrero, del Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, publicada en el BOLETIN OFICIAL de Navarra número 23/200, de 21 de febrero.

A continuación se transcribe el texto normativo correspondiente al citado documento.

Tulebras, veintiuno de junio de dos mil uno. El Alcalde-Presidente, Rafael Ayensa Pascual.

TITULO PRIMERO

Normas generales y de trámite administrativo

CAPITULO I

Normas generales

Artículo 1.º Finalidad, objeto, contenido y rango jerárquico.

1. La finalidad del presente Plan Municipal es definir la ordenación urbanística del Término Municipal de Tulebras (Navarra), clasificando su suelo y definiendo su régimen jurídico y los elementos fundamentales de la estructura general de la ordenación, y establecer el programa para su desarrollo y ejecución.
2. A tal fin, el presente Plan Municipal tienen por objeto clasificar el suelo en urbano, urbanizable programado y no urbanizable, delimitando el ámbito territorial de cada uno de los distintos tipos de suelo. En el suelo urbano se trata de completar su ordenación mediante la regulación detallada del uso de los terrenos y las condiciones de la edificación, proteger el patrimonio edificado, definir aquellas partes de la estructura general del plan correspondiente a esta clase de terrenos y proponer los programas y medidas concretas de actuación para su ejecución. En el suelo urbanizable, definir los elementos fundamentales de la estructura general de la ordenación urbanística del territorio, establecer la regulación genérica de los diferentes usos globales y niveles de intensidad y fijar los programas de desarrollo a corto y medio plazo, referidos a un conjunto de actuaciones públicas y privadas. En el suelo no urbanizable el objeto específico es preservar dicho suelo del proceso de desarrollo urbano y establecer medidas de protección del territorio y del paisaje.
3. El presente Plan Municipal, que establecen la regulación de las condiciones de planeamiento, urbanización, edificación y uso del suelo en todo el Término Municipal de Tulebras, contiene las determinaciones establecidas en los artículos 81, 82, 83, 84 y 84 de la Ley Foral 10/1994, de 4 de julio, de ordenación del territorio y urbanismo, en adelante Ley Foral 10/1994.

Artículo 2.º Obligatoriedad.

1. Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente Plan Municipal. No obstante, la aprobación del mismo no limitará las facultades que, dentro de sus respectivas competencias, corresponden a los diferentes entes públicos.
2. La obligatoriedad de la observancia del presente Plan Municipal comportará las siguientes consecuencias:
 - a) El uso de los predios no podrá apartarse del destino previsto, y las nuevas construcciones deberán ajustarse a la ordenación aprobada. No obstante, si no hubieren de dificultar la ejecución del presente Plan Municipal, podrán autorizarse por el Ayuntamiento sobre suelo urbano o urbanizable programado usos y obras justificadas de carácter provisional, que habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, de conformidad con lo establecido en el artículo 133 de la Ley Foral 10/1994.
 - b) Los edificios, instalaciones e industrias erigidos con anterioridad a la aprobación del mismo que resulten disconformes con la nueva ordenación aprobada, quedarán sujetos al régimen establecido en el artículo 134 de la Ley Foral 10/1994.
 - c) La clasificación del suelo y las limitaciones de toda clase en el uso y aprovechamiento resultantes, impuestas por el presente Plan Municipal o por los instrumentos de ordenación urbanística que en desarrollo del mismo puedan aprobarse, se tendrán en cuenta para valorar dicho suelo a efectos de toda clase de tributos.

Artículo 3.º Ejecutividad del Plan Municipal.

La ejecutividad del Plan Municipal implica la declaración de utilidad pública de las obras previstas en el mismo y una necesidad de ocupación de los terrenos necesarios para ello, en particular por lo que se refiere a los integrantes de la infraestructura del territorio ordenado, así como la habilitación pública urbanística de las potestades enunciadas en la

legislación procedente, en todo lo que fuera necesario al cumplimiento estricto de las determinaciones del Plan Municipal.

Artículo 4.º Documentación del Plan Municipal.

1. El Plan Municipal de Tulebras contiene los siguientes documentos:

Documento 1: Memoria.

Documento 2: Normas de trámite administrativo, licencias y actividades clasificadas, normas de clasificación y uso del suelo, de planeamiento, de urbanización, de edificación, de conservación del patrimonio, y del suelo no urbanizable.

Documento 3: Planos de ordenación.

Previamente a ser sometida a su aprobación definitiva se completará con:

Documento 4: Alegaciones e informe del redactor.

Documento 5: Acuerdo de aprobación provisional.

2. Los diversos documentos integrantes del Plan Municipal tienen el contenido y el alcance que se detallan a continuación:

Documento 1.

La Memoria expresa los datos obtenidos como información urbanística, los análisis llevados a efecto para la evaluación y diagnóstico de la situación del municipio y sus tendencias de evolución, la formulación de fines y objetivos del planeamiento y de alternativas de desarrollo, y la solución adoptada por el Plan, su explicación y justificación.

Documento 2.

Las Normas Urbanísticas constituyen el documento en el que se fijan normativamente las condiciones a que han de ajustarse todas y cada una de las actuaciones de carácter urbanístico en el término municipal, sean de planeamiento, sean de gestión o ejecución de éste, o de edificación o implantación de actividades o usos, delimitando, en consecuencia, el contenido urbanístico del derecho de propiedad.

Las ordenanzas de procedimiento urbanístico regulan los aspectos relacionados con la regulación y régimen jurídico de los procedimientos administrativos.

Las ordenanzas de urbanización regulan los diferentes aspectos que afectan a la urbanización.

Las ordenanzas de edificación regulan los diferentes aspectos que afectan a la edificación.

Las ordenanzas reguladoras de actividades clasificadas tienen por finalidad establecer una normativa para evitar la producción de molestias, peligros e insalubridad a nivel preventivo, normativo y ejecutivo.

Documento 3.

Planos de ordenación.

Los planos de ordenación contienen y expresan gráficamente las determinaciones sustantivas de la ordenación establecida, tanto las que se refieren a la proyección de la urbanización prevista como las que inciden en la regulación del uso del suelo y de la edificación y complementan las determinaciones contenidas en las Normas Urbanísticas.

Documento 4.

Las alegaciones e informe del redactor recogen y analizan las alegaciones presentadas en el período de exposición pública posterior a la aprobación inicial y anterior a la aprobación provisional del Plan Municipal por el Ayuntamiento.

Documento 5.

El acuerdo de aprobación provisional, tomado por el Ayuntamiento a la vista de las alegaciones e informe del redactor, supone el visto bueno al proyecto del Plan Municipal y es necesario anteriormente a ser sometido a su aprobación definitiva por el Consejero de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente del Gobierno de Navarra.

Artículo 5.º Grafismos.

1. Las determinaciones de ordenación contenidas en los planos correspondientes, constituyen verdaderos preceptos jurídicos gráficamente expresados, con el mismo valor que los contenidos en las presentes normas urbanísticas, y a reserva, únicamente, en los supuestos de colisión que se establecen en el artículo 7 del presente Plan Municipal.

2. La significación exacta de los grafismos utilizados por el Plan es la que se concreta en las presentes normas urbanísticas generales y/o particulares que componen el Plan Municipal.

3. A nivel general, y salvo las indicaciones establecidas en las Normas Urbanísticas Particulares u otras de aplicación, las determinaciones grafiadas comportan las consecuencias siguientes:

a) Son vinculantes todas las delimitaciones establecidas a efectos de división espacial.

b) Así mismo son vinculantes las alineaciones y alturas fijadas y los aprovechamientos.

Artículo 6.º Interpretación de las posibles contradicciones del Plan Municipal.

Las Normas Urbanísticas, generales o particulares, y los planos de ordenación que las complementan, prevalecen sobre el resto de documentos del Plan Municipal.

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 colisión en favor de la interpretación más extensiva para las cesiones o cargas y más restrictiva para los aprovechamientos privativos, a menos que razones de interés público o de ordenación urbanística derivadas del Plan Municipal aconsejen lo contrario, a criterio de la Administración actuante.

Si las contradicciones alcanzan a otro tipo de determinaciones, podrán ser resueltas por la Administración en razón a criterios de distinto orden, tales como 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.

Artículo 7.º Conflicto de normas.

1. Los preceptos contenidos en el presente Plan Municipal se entenderán subordinados a las disposiciones de rango superior, por lo que, en caso de conflicto de normas, habrá de aplicarse la que corresponda por razón de jerarquía, especialidad o tiempo.

2. Los preceptos contenidos en el presente Plan Municipal deberán ser considerados como exigencias mínimas en materia de ordenación, planeamiento, urbanización y edificación del suelo. Consecuentemente, si alguna materia regulada en el mismo lo estuviera también en un precepto del mismo rango, se aplicará siempre el precepto que implique una mayor restricción de las facultades dominicales.

Artículo 8.º Desarrollo y ejecución del Plan Municipal.

1. El presente Plan Municipal se desarrollarán a través de los instrumentos de ordenación urbanística que se determinan en el Título Tercero.

2. La ejecución del presente Plan Municipal se realizará de conformidad con las siguientes reglas:

a) En el suelo urbano, las actuaciones urbanísticas se llevarán a cabo mediante cualquiera de los sistemas de actuación a los que se refiere el artículo 147 de la Ley Foral 10/1994.

b) En el suelo urbanizable, las actuaciones urbanísticas requerirán la previa aprobación del correspondiente Plan Parcial de Ordenación y se llevarán a cabo por polígonos completos, mediante cualquiera de los sistemas de actuación previstos en los artículos el Capítulo III del Título IV de la Ley Foral 10/1994. La delimitación de polígonos se efectuará en los Planes Parciales o en la forma establecida en los artículos 143 a 146 de la Ley Foral 10/1994.

c) Las obras de infraestructura relativas a la red de comunicaciones, abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía, espacios verdes destinados a parque públicos y zonas verdes y equipamiento comunitario y para centros y servicios públicos y sociales, se llevarán a cabo por el sistema de expropiación, cuando los terrenos necesarios no sean de dominio público ni vayan a ser objeto de cesión obligatoria, por no resultar posible la justa distribución de los beneficios y cargas en un polígono o unidad de actuación.

Artículo 9.º Publicidad del Plan Municipal.

1. El presente Plan Municipal, así como el planeamiento de desarrollo que en ejecución del mismo pudiera aprobarse, serán públicos, y cualquier persona podrá consultarlos e informarse sobre ellos en las oficinas municipales. A tal fin, el Ayuntamiento destinará a la consulta de los interesados un ejemplar completo y diligenciado del instrumento de planeamiento de que se trate, exclusivamente a la consulta de los interesados. A dicho ejemplar se deberá incorporar testimonio de los acuerdos de aprobación inicial, provisional y definitiva, debiéndose extender en todos y cada uno de los documentos integrantes del instrumento de que se trate, diligencia acreditativa de su aprobación definitiva.

2. La consulta se realizará en los locales que señale el Ayuntamiento. Las dependencias que a tal efecto se habiliten estarán abiertas cuatro horas diarias, como mínimo. El horario deberá coincidir con el de despacho al público del resto de las oficinas municipales.

Artículo 10. Información urbanística.

1. Cualquier persona o entidad interesada en conocer la situación urbanística de alguna parcela, finca o edificio, tendrá derecho a recibir información, en el plazo de un mes a contar desde la fecha de la presentación de la solicitud, por parte del Ayuntamiento de Tulebras. La solicitud de información urbanística se presentará en el Registro General del Ayuntamiento y deberá contener la identificación de la finca, acompañada, si fuese requerido, de los planos o croquis necesarios para dar una idea clara de la información solicitada.

2. La información municipal hará referencia a todos los datos suministrados por el peticionario y a los demás que tiendan a individualizar el objeto sobre el que recaiga la información y señalará el tipo y categoría de suelo que corresponda a la finca, polígono o sector de que se trate y los usos e intensidades que tenga atribuidos.

Artículo 11. Vigencia del Plan Municipal.

1. El presente Plan Municipal entrará en vigor el día siguiente a la publicación en el "BOLETIN OFICIAL de Navarra" de la aprobación definitiva del mismo por el Consejero de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente del Gobierno de Navarra.
2. El presente Plan Municipal tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de las modificaciones que puedan introducirse en el mismo, con arreglo a lo establecido en los artículos 125, 126, 127 y 128 de la Ley Foral 10/1994.

Artículo 12. Supuestos de revisión del Plan Municipal.

1. El presente Plan Municipal deberá modificarse o revisarse en el momento en que se produzca alguna de las circunstancias siguientes:
 - a) Que se aprueben unas Directrices de Ordenación Territorial o unas Normas Urbanísticas Comarcales que afecten al término municipal de Tulebras con unas determinaciones incompatibles o contradictorias con la presente normativa.
 - b) Que se apruebe un proyecto de infraestructura no contemplado por el Plan y con notable incidencia para las determinaciones establecidas en el territorio del término municipal de Tulebras.
 - c) Que las previsiones del Plan Municipal en materia de población, renta y empleo se vean sustancialmente incumplidas, o que se produzca el descubrimiento de usos no previstos al aprobar el Plan de tal importancia que alterase sustancialmente el destino del suelo.
 - d) Que Tulebras alcance una población de hecho superior a 250 habitantes.
 - e) Que entre en vigor una nueva legislación urbanística que modifique los supuestos en los que se basa el presente Plan Municipal.
2. Tal y como expresa el apartado segundo del presente artículo, la vigencia del Plan Municipal de Tulebras es indefinida. En cualquier caso, el Ayuntamiento, antes de que transcurra un plazo de 8 años a partir de la aprobación definitiva del Plan Municipal, encargará un Informe Técnico sobre la conveniencia de su revisión o no, y acordará su revisión o su conversión en otro instrumento urbanístico apropiado, o bien la prolongación de la vigencia del Plan Municipal por un período adicional de otros 4 años más. En el caso de que se opte por la prolongación de la vigencia del Plan Municipal, transcurrido el plazo de 4 años establecido, se procederá nuevamente a su reconsideración, de acuerdo con la fórmula establecida anteriormente.

CAPITULO II

Normas de trámite administrativo

SECCION 1.ª

Licencias de obras

Artículo 13. Ambito de aplicación.

Las disposiciones contenidas en la presente sección serán de aplicación a todos los actos que con arreglo al artículo siguiente están sometidos a licencia municipal.

Artículo 14. Licencias.

1. Actos sujetos a previa licencia.

A los efectos del presente Plan Municipal, estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la Ley Foral 10/1994 y a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:

- a) Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- b) Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- c) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o al aspecto exterior de los edificios e instalaciones de otras clases.
- d) Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
- e) Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional.
- f) Las parcelaciones urbanísticas y las segregaciones y divisiones de fincas rústicas.
- g) Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado.
- h) La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- i) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- j) Las instalaciones que afecten al subsuelo.

- k) La corta de arbolado y de vegetación arbustiva que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arbolado o parque, exista o no planeamiento aprobado, con excepción de las labores autorizadas por la legislación agraria.
- l) La colocación de carteles visibles desde la vía pública y siempre que no estén en locales cerrados.
- m) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, siempre que no constituyan obras públicas de interés general.
- n) La extracción de áridos y la explotación de canteras, aunque se produzcan en terrenos de dominio público y estén sujetas a concesión administrativa.
- ñ) El cerramiento de fincas.
- o) Y, en general, los actos que reglamentariamente se señalen, por implicar obras o por suponer una mayor intensidad del uso del suelo o del subsuelo, un uso privativo de éstos o una utilización anormal o diferente del destino agrícola o forestal de los terrenos.

2. Cuando los actos de edificación y uso del suelo se realicen por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

Artículo 15. Solicitud de licencia de obras.

1. Las licencias de obras habrán de solicitarse por escrito en instancia dirigida al Alcalde Presidente del Ayuntamiento.
2. El escrito de solicitud deberá contener los datos siguientes:
 - a) Nombre, apellidos, número del Documento Nacional de Identidad y domicilio del solicitante y, en su caso, de la persona que lo represente.
 - b) Objeto de la solicitud, precisando las características del acto o de las obras solicitadas.
3. Cuando la entidad de las obras o instalaciones solicitadas requiera legalmente la redacción de un Proyecto y la designación de una Dirección Facultativa de las obras, al escrito de solicitud se acompañará el correspondiente Proyecto, firmado por facultativo competente y visado por el Colegio profesional al que éste pertenezca, y justificante de contar con el técnico o los técnicos necesarios para constituir legalmente la Dirección Facultativa de la obra.
4. Cuando la naturaleza o las características del acto, obra o instalación que se pretendan realizar no requieran la elaboración de un proyecto técnico legalizado, se acompañará a la solicitud cuanta documentación escrita o gráfica sea necesaria para que la Corporación municipal pueda conocer adecuadamente el contenido de aquella y resolver sobre la misma.
5. Las obras menores se ajustarán a lo establecido en el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y, en su caso, en las Ordenanzas municipales.
6. Cuando las obras proyectadas requieran autorización o licencia de un órgano no perteneciente al Municipio, se acompañará al escrito de solicitud y a la documentación correspondiente, la autorización o licencia requerida.

Si no se acompañase la citada autorización o licencia, el Alcalde remitirá un ejemplar del Proyecto al organismo competente para otorgarla, entendiéndose interrumpidos, a todos los efectos, los plazos de tramitación de la licencia.

A título enunciativo, y no limitativo, se señalan los siguientes supuestos en los que es necesaria la autorización o licencia previa de un órgano no perteneciente al Municipio:

- a) Proyectos de actividades y usos autorizables emplazados en suelo no urbanizable, que deban ser objeto del régimen de autorizaciones establecido en el artículo 42 y siguientes de la Ley Foral 10/1994.
- b) Proyectos de actividades y usos susceptibles de ser clasificados como actividad clasificada para la protección del medio ambiente, que se tramitarán conforme a la normativa vigente en materia de tales actividades.
- c) Proyectos de edificios de carácter provisional de los previstos en el artículo 133 de la Ley Foral 10/1994, que deberán contar con informe favorable de la citada Comisión.
- d) Proyectos de edificios que se sitúen en las zonas de dominio público, servidumbre o afección de carreteras: deberán ser autorizados por la Entidad titular de la carretera.
- e) Proyectos de edificios situados en zona de Defensa Nacional.

Artículo 16. Solicitud y tramitación de licencias.

El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a las siguientes normas:

- a) La competencia para otorgarlas corresponderá al presidente del Ayuntamiento de Tulebras, a no ser que se establezca otra cosa en disposiciones especiales o en la Ordenanza respectiva.
- b) Las licencias para cualquier actuación urbanística o constructiva en el Real Monasterio Cisterciense de Nuestra Señora de la Caridad o en su entorno protegido, requerirán autorización previa de la Institución Príncipe de Viana del

Gobierno de Navarra.

c) Las peticiones de licencias para actos de edificación y uso del suelo cuyo otorgamiento compete al Ayuntamiento se resolverán en el plazo máximo de dos meses desde que se presente la documentación completa en el Registro General. Transcurrido dicho plazo sin haberse comunicado acto alguno, se entenderá otorgada la licencia por acto presunto, cuya eficacia se regirá por lo dispuesto en la legislación estatal sobre procedimiento administrativo común.

d) En ningún caso se entenderán otorgadas por acto presunto licencias en contra de la legislación o planeamiento urbanístico.

e) En los supuestos previstos en la Ley Foral 10/1994, en que se precise autorización favorable del Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente previa a la licencia, esta sólo podrá solicitarse con posterioridad a que haya recaído la referida autorización y así se haya comunicado la resolución al interesado por la entidad local respectiva.

f) Con carácter previo al otorgamiento de la licencia, se emitirá por el Secretario de la Corporación o por los servicios jurídicos del Ayuntamiento, informe preceptivo sobre la conformidad de la licencia solicitada a la legalidad urbanística.

g) Previamente a la concesión de licencias de construcción de viviendas de nueva planta, el Ayuntamiento de Tulebras requerirá del Departamento competente en materia de vivienda, informe previo de habitabilidad, cuyo contenido se referirá exclusivamente a si las viviendas cumplen las condiciones de habitabilidad y normas básicas de edificación legal y reglamentariamente previstas.

h) Toda denegación de licencia deberá ser motivada.

i) Sin perjuicio del carácter reglado de las licencias urbanísticas, el Ayuntamiento de Tulebras podrá denegar, en ejercicio de su potestad de defensa y recuperación de los bienes públicos, el otorgamiento de tales licencias si los terrenos o bienes afectados por la obra, instalación o actuación pertenecen al dominio público.

Artículo 17. Tasa por concesión de licencias.

Previa aprobación de la correspondiente Ordenanza, que deberá tramitarse conforme a lo dispuesto en el Reglamento para la Administración Municipal de Navarra, el Ayuntamiento podrá exigir el pago de una tasa a los concesionarios de licencias.

Artículo 18. Plazos para la edificación.

1. Todas las licencias habrán de prever un plazo para comenzar las obras proyectadas y otro para acabarlas. En caso de que las licencias no especifiquen un plazo de caducidad, se estará a lo dispuesto en el número 6 de este artículo.

2. Todas las licencias deberán indicar que su caducidad se producirá por el transcurso de cualquiera de ambos plazos sin haber comenzado las obras o bien sin haberlas acabado.

3. La caducidad de la licencia se declarará por la Administración competente para concederla, previa audiencia al interesado por período mínimo de quince días hábiles. La declaración determinará el archivo de las actuaciones y la extinción del derecho a edificar si se hubieran sobrepasado los plazos previstos.

4. El Ayuntamiento de Tulebras podrá conceder prórrogas de los plazos de la licencia, previa solicitud expresa de su titular antes de dos meses, respectivamente, de la conclusión de los previstos para el comienzo y para la finalización de las obras, siendo válida la ordenación vigente en el momento en que la licencia fue concedida. La prórroga de las licencias no podrá ser válidamente solicitada si no ha transcurrido al menos la mitad del plazo. La obtención de la prórroga del plazo para comenzar las obras comportará por sí misma la prórroga del plazo para acabarlas, debiendo señalarse expresamente la indicación de este último. La prórroga para acabar las obras sólo podrá ser solicitada y obtenida si se ha hecho la cobertura de aguas del edificio, según el proyecto técnico.

5. Caducada la licencia, para comenzar o acabar las obras será preciso solicitar y obtener una nueva licencia, ajustada a la ordenación en vigor, salvo en los casos en que se hubiera acordado la suspensión de la concesión de licencias.

6. Los plazos mínimos para la ejecución de los actos de edificación y uso del suelo, en caso de que la licencia no los determinase, salvo que el planeamiento prevea otros distintos, serán los siguientes:

a) Un año para comenzar las obras, y

b) Tres años para acabarlas.

SECCION 2.^a

Condiciones generales de las actividades clasificadas

Artículo 19. Norma general.

Cualquier tipo de actividad susceptible de producir molestias o riesgo de insalubridad sea o no clasificable como actividad M.I.N.P., deberá respetar las prescripciones contenidas en el presente Plan Municipal y solicitar la pertinente autorización para su instalación y funcionamiento.

Artículo 20. Ambito de aplicación.

Serán objeto de la presente Sección la tramitación y las condiciones de concesión de las licencias referidas a las actividades calificadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, Decreto 2414/61, de 30 de noviembre de 1961, Ley Foral 16/1989, de Control de actividades clasificadas para la protección del medio ambiente y su Reglamento, Decreto Foral 32/1990 y disposiciones concordantes.

Artículo 21. Solicitud de licencia de actividad y de licencia de obras de edificación.

1. Los interesados podrá solicitar del Ayuntamiento de Tulebras la aprobación previa del proyecto correspondiente, que se denominará licencia de actividad y posteriormente, la licencia de obras de edificación, cumpliendo los requisitos siguientes:

a) Licencia de actividad.

Todos lo establecimientos y actividades en los que por su naturaleza y características sea de aplicación la Ley Foral 16/1989, de Control de actividades clasificadas para la protección del medio ambiente y su Reglamento, Decreto Foral 32/1990, deberán solicitar al Ayuntamiento de Tulebras licencia de actividad, presentando instancia dirigida al Alcalde Presidente de la Corporación, acompañada de al menos cuatro ejemplares del proyecto técnico de la actividad, suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente, que incluya, como mínimo, memoria descriptiva en la que se detallen las características de aquella, su posible incidencia en la generación de molestias, insalubridad, nocividad y peligrosidad, así como de los sistemas correctores que se propongan, con expresión de su grado de eficacia y garantía de seguridad; asimismo se aportará la documentación gráfica necesaria al efecto y el presupuesto de las medidas correctoras. Cuando la actividad clasificada, de acuerdo con la legislación en vigor, precise la realización previa de un estudio de impacto ambiental, deberá adjuntarse éste a la solicitud de licencia de actividad.

b) Licencia de obras de edificación.

El interesado solicitará licencia de obras de edificación mediante instancia dirigida al Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Tulebras, acompañada de Proyecto técnico por triplicado.

2. La concesión de la licencia municipal de obras no podrá producirse antes del acuerdo definitivo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Navarra calificando y aceptando la actividad.

Artículo 22. Tramitación de la licencia de actividad.

1. El Ayuntamiento de Tulebras tramitará los expedientes con arreglo a lo dispuesto en los artículos 6 y siguientes del Decreto Foral 32/1990, de 15 de febrero, BOLETIN OFICIAL de Navarra número 27, de 2 de marzo de 1990.

2. Recibidos los documentos a que se refiere el apartado a) del artículo anterior, la Alcaldía remitirá de inmediato al Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno de Navarra, copia de la instancia presentada por el promotor registrada de entrada y tres ejemplares del proyecto, y procederá, por su parte, a realizar uno de los siguientes trámites:

a) Denegar de forma expresa y motivada la licencia, en el plazo de quince días, por razones de competencia municipal basadas en el planeamiento urbanístico, Ordenanzas municipales o en la existencia de una actividad municipalizada con monopolio que pueda resultar incompatible con la que se pretende instalar. En este supuesto la Alcaldía remitirá certificaciones del Acuerdo de la denegación expresa al Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno de Navarra.

b) Tramitar el expediente, en los que se realizarán las siguientes actuaciones:

Exposición pública en las oficinas municipales para que se presenten las observaciones pertinentes por quienes se consideren afectados por la actividad, con inserción del anuncio correspondiente en el BOLETIN OFICIAL de Navarra y en el Tablón de Anuncios municipal.

Notificación personal a los propietarios y ocupantes de las fincas (viviendas, industrias, terrenos, etc.) inmediatas al lugar de emplazamiento propuesto, para que formulen las alegaciones que consideren oportunas.

Informe de los servicios sanitarios del Ayuntamiento sobre aspectos sanitarios y ambientales de la actividad, y de los técnicos municipales competentes, en su caso.

A la vista de las observaciones, alegaciones e informes a que se refieren los apartados anteriores, la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento o la Alcaldía, incorporarán al expediente su informe razonado, favorable o desfavorable al establecimiento de la actividad pretendida.

3. Cumplidos los trámites anteriores la Alcaldía remitirá, en el plazo de dos días, el expediente completo al Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno de Navarra.

4. Si transcurridos cuarenta y cinco días naturales desde la presentación de la solicitud en el Ayuntamiento, no se recibiese en el Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente el mencionado expediente, se entenderá que el informe municipal es favorable y se continuará la tramitación del expediente, conforme a lo siguiente:

Recibida la documentación conforme a lo establecido en el apartado anterior, el Consejero de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente, mediante resolución motivada, emitirá informe en el plazo de quince días. La resolución

será vinculante para la Autoridad municipal en el caso de que implique la denegación de la licencia de actividad o la imposición de medidas correctoras adicionales.

Realizadas las actuaciones prescritas, el Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente remitirá el expediente al Ayuntamiento, para que el Alcalde conceda o deniegue la licencia en el plazo de diez días.

El Ayuntamiento no podrá conceder licencia de obras para actividades clasificadas en tanto no se haya otorgado la licencia de actividad correspondiente.

SECCION 3.^a

Ejecución y finalización de la obras

Artículo 23. Ejecución técnica.

1. Dirección técnica.

Toda obra deberá ejecutarse bajo la dirección de los facultativos competentes para ello.

En el plazo de un mes, a partir del otorgamiento de la licencia y, en todo caso, antes de iniciarse las obras, se comunicarán al Ayuntamiento los datos personales de los facultativos encargados de la dirección de la obra, acreditando debidamente su aceptación.

Cualquier variación posterior en la dirección de la obra deberá ser comunicada al Ayuntamiento con los mismos requisitos establecidos en el párrafo anterior.

La aceptación de la dirección de la obra lleva consigo la asunción, por el facultativo correspondiente, de las responsabilidades que puedan derivarse del incumplimiento del presente Plan Municipal y de las demás disposiciones aplicables.

2. Replanteo y tira de cuerdas.

No se dará comienzo a ninguna obra de nueva planta o de ampliación en planta de edificios existentes, sin que el correspondiente técnico municipal fije sobre el terreno las alineaciones y rasantes.

Su fijación sobre el terreno habrá de efectuarse con estricta sujeción a las determinaciones del presente Plan Municipal, y a los Planes, Estudios y Proyectos que en desarrollo del mismo se hayan aprobado.

El acta y planos de esta operación serán firmados por el técnico municipal y por los técnicos encargados de la dirección de la obra.

Si se iniciasen las obras sin estos requisitos previos o no se realizaran de acuerdo con las alineaciones y rasantes oficiales, el titular de las mismas quedará obligado a demolerlas en todas aquellas partes que no se ajusten a dicho plano y no resulten legalizables.

3. Adecuación de las obras al Proyecto.

Las obras se realizarán con estricta sujeción al Proyecto presentado, a las condiciones impuestas en el acuerdo municipal de otorgamiento de la licencia y a las disposiciones que el Ayuntamiento pudiera dictar durante el curso de las obras, por razones de seguridad e higiene públicas.

Si durante la ejecución de una obra conviniere alterar la estructura de un edificio, el uso o distribución de sus locales o la composición de la fachada, se habrá de solicitar licencia de reforma, acompañando a la solicitud los documentos modificados correspondientes.

4. Requisitos de ejecución de las obras.

Las obra deberán ejecutarse en condiciones de seguridad, higiene y ornato públicos y causando el mínimo de molestias al vecindario.

El Alcalde adoptará de oficio o a instancia de cualquier interesado las medidas que sean precisas para garantizar el cumplimiento de las citadas condiciones.

Antes de dar comienzo a la ejecución de cualquier obra en las medianerías o en las proximidades de éstas, el constructor deberá avisar a los vecinos medianeros o contiguos, a fin de que éstos puedan adoptar las precauciones que estimen oportunas. No se dará principio a las obras hasta tener contestación de éstos, sin que esta contestación se retrase más de cuatro días, pasados los cuales sin contestar, se entenderá que están conformes.

Artículo 24. Inspección de las obras.

1. La inspección urbanística se ejercerá por los órganos centrales y locales, dentro de sus respectivas competencias.

2. La inspección de las obras que se ejecuten dentro del término municipal corresponde al Alcalde, quien, para el adecuado ejercicio de dicha función, podrá recabar los asesoramientos técnicos que sean procedentes.

3. Tanto el promotor de las obras como el constructor y el director técnico de las mismas deberán facilitar el cumplimiento de la función inspectora, pudiendo asistir, si lo desean, a las visitas de inspección.

4. Si como consecuencia de la inspección, se observase el incumplimiento del Proyecto aprobado, de las condiciones impuestas en la licencia, del presente Plan Municipal o de cualesquiera otras disposiciones vigentes, el Alcalde ordenará la suspensión inmediata de las obras y se estará a lo dispuesto en la Sección Tercera del Capítulo I del Título VI, artículos 228 a 234 de la Ley Foral 10/1994 seguirá el procedimiento establecido en los artículos 29 a 33.

Artículo 25. Ritmo y plazo de ejecución de las obras.

1. Las obras deberán realizarse al ritmo previsto en el Proyecto y sin interrupción. Si los plazos inicialmente previstos resultasen insuficientes, podrá solicitarse la prórroga de los mismos, con anterioridad a su vencimiento.

2. En caso de paralización de las obras, el promotor, el constructor y el director técnico estarán obligados a ponerlo en conocimiento del Alcalde, a fin de que éste pueda adoptar las resoluciones oportunas.

3. Las obras deberán terminarse en los plazos previstos en el Proyecto, en el acuerdo de otorgamiento de la licencia o, en su caso, en el de concesión de prórroga.

Artículo 26. Fiscalización de las obras terminadas.

1. Terminadas las obras, el concesionario de la licencia lo comunicará al Ayuntamiento en un plazo no superior a quince días, acompañando a dicha comunicación un certificado extendido por los Colegios profesionales de los directores facultativos de las obras, que acredite que éstas se han realizado de acuerdo con el Proyecto aprobado, o exprese, en su caso, las modificaciones que se hubiesen introducido.

2. Asimismo, deberá acompañarse a dicha comunicación una fotografía de las obras realizadas, en triplicado ejemplar, para su archivo en las oficinas municipales, así como la solicitud de licencia de primera utilización a que se refiere el apartado siguiente.

3. Comunicada al Ayuntamiento la terminación de las obras y a fin de comprobar la sujeción de éstas a las condiciones de la licencia, los técnicos municipales girarán una visita de inspección final de la que darán cuenta al Ayuntamiento, a los efectos previstos en el apartado siguiente.

4. Si se acreditase la existencia de alguna infracción urbanística, habrá de estarse a lo establecido en la Sección 4.^a del Capítulo II del Título I.

Artículo 27. Licencia de primera utilización.

1. Para poder usar u ocupar los edificios o instalaciones de nueva construcción o los que hubieran sido objeto de reformas importantes será preciso obtener previamente la licencia municipal de primera utilización.

2. Dicha licencia se solicitará por escrito, al que deberá acompañarse el certificado al que se refiere el apartado anterior y, en su caso, el documento acreditativo de haber abonado las tasas correspondientes.

3. Realizada la visita de inspección a que se refiere el apartado anterior, el Ayuntamiento concederá la licencia de primera utilización si las obras realizadas se ajustan a la licencia de construcción otorgada en su día y a la normativa urbanística aplicable. En caso contrario, el Ayuntamiento denegará la licencia de primera utilización.

4. El Ayuntamiento no otorgará en ningún caso la licencia de primera utilización ni permitirá el uso u ocupación de los edificios o instalaciones mientras no estén concluidas las obras de urbanización correspondientes y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

5. En tanto no sea otorgada la licencia municipal de primera utilización, queda terminantemente prohibido el uso u ocupación de los edificios e instalaciones, así como el suministro de agua, electricidad y combustibles.

6. El incumplimiento de lo establecido en el párrafo anterior dará lugar a la imposición de las sanciones que resulten procedentes y al corte de los suministros correspondientes.

7. En tales supuestos, no se prestará el servicio municipal de alcantarillado, denegándose la licencia para realizar las obras de acometida a la red general y el permiso para efectuar el correspondiente empalme. Si se hubiese iniciado la prestación de dicho servicio, éste será suprimido mientras no se conceda la licencia de primera utilización.

SECCION 4.^a

Disciplina urbanística

Artículo 28. Deber de conservación.

1. Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y edificaciones deberán mantenerlos en las condiciones de seguridad, salubridad y ornato y con sujeción a las normas sobre protección del medio ambiente, protección del patrimonio y rehabilitación urbana.

2. El Ayuntamiento y, en su caso, los demás organismos competentes, ordenarán, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones, con indicación del plazo de realización.

A tal fin, el Organismo que ordene la ejecución de tales obras concederá a los propietarios o a sus administradores un plazo, que estará en razón a la magnitud de las mismas, para que proceda al cumplimiento de lo acordado; transcurrido dicho plazo sin haberlas ejecutado, se procederá a la incoación del expediente sancionador, con

imposición de multa, en cuya resolución, además, se requerirá al propietario, propietarios o a sus administradores a la ejecución de la orden efectuada, que de no cumplirla, se llevará a cabo por el Organismo requirente, con cargo al obligado.

3. El Ayuntamiento y, en su caso, los demás Organismos competentes podrán también ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública.
4. Las obras se ejecutarán con cargo a los propietarios si se contuvieran dentro del deber definido en el apartado anterior o supusieran un aumento de valor para el inmueble y hasta donde éste alcance, y con cargo a los fondos de la Entidad que lo ordene cuando se rebasen estos límites para obtener mejoras de interés general.
5. Los propietarios de bienes incluidos en el catálogo del patrimonio de interés de Tulebras podrán recabar, para conservarlos, la cooperación de las Administraciones competentes, que habrán de prestarla en condiciones adecuadas cuando tales obras excedieran de los límites del deber de conservación.

En caso de incumplimiento por parte de los propietarios se estará a lo dispuesto en el segundo párrafo del apartado 2.
Artículo 29. Construcciones en estado ruinoso y edificios inadecuados.

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación y adoptará, previa audiencia del propietario y de los moradores y, en su caso, de conformidad con las previsiones del planeamiento, las medidas necesarias para asegurar la integridad física de los ocupantes y de terceros personas.
 2. Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:
 - a) Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.
 - b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.
 - c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.
 3. Si el propietario no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.
 4. Si existe urgencia y peligro en la demora, el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario para asegurar la integridad física de los ocupantes y de terceras personas.
 5. Las edificaciones declaradas en ruina deberán ser sustituidas o rehabilitadas conforme a las previsiones del planeamiento en el plazo establecido por este. Agotados dichos plazos sin que el particular solicite licencia para la actuación correspondiente, la Administración sancionará el retraso con arreglo a lo dispuesto en la Ley Foral 10/1994.
 6. El apartado anterior se aplicará a las edificaciones inadecuadas, entendiendo por tales aquellas que están destinadas en más de un cincuenta por ciento de la superficie construida a un uso urbanístico contrario al establecido en el planeamiento.
- Para la declaración de las edificaciones como inadecuadas será preceptiva la resolución expresa con audiencia del interesado. En el supuesto de terreno con edificación declarada inadecuada, se aplicarán los criterios de valoración contenidos en la legislación del Estado.

7. En todo lo no previsto en los apartados anteriores, se estará a lo dispuesto en la Sección 2.^a del Capítulo II del Título Primero del Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio.

Artículo 30. Obras de edificación sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones en curso de ejecución.

1. Cuando se estuvieran ejecutando obras sin licencia, el Ayuntamiento dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos y, previa la tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los acuerdos siguientes:
 - a) Si las obras fueran incompatibles con la ordenación vigente, se decretará su demolición a costa del interesado en todo caso, precediéndose a la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno si el propietario no hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico o hubiera transcurrido el plazo para solicitar licencia.
 - b) Si las obras fueran compatibles con la ordenación vigente y el interesado hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico, se le requerirá para que en el plazo que establezca la legislación aplicable o, en su defecto, en el de dos meses, solicite la preceptiva licencia. De no tener adquirido dicho derecho o no solicitarse licencia, se acordará la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno correspondiente, con las obras existentes al tiempo de la suspensión.
2. Cuando las obras de edificación se realizasen contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, el Ayuntamiento de Tulebras dispondrá la suspensión inmediata de las obras ilegales y requerirá al interesado el ajuste de las obras a la licencia u orden en el plazo que se le señale, que no podrá exceder del fijado en dichos actos para finalizar las obras. La falta de ajuste en el mencionado plazo determinará la facultad del Ayuntamiento para acordar la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno correspondiente y de las

obras realizadas de conformidad con la licencia u orden que puedan mantenerse, deduciéndose del justiprecio los costes de demolición que sean precisos.

Artículo 31. Obras terminadas sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones.

1. Si se hubiera concluido una edificación sin licencia, el Ayuntamiento de Tulebras, dentro del plazo de cuatro años a contar desde la total terminación de las obras, adoptará, previa la tramitación del oportuno expediente, alguno de los acuerdos siguientes:

a) Si la edificación fuera conforme con el planeamiento, se requerirá al interesado para que en el plazo que establezca la legislación aplicable o, en su defecto, en el de dos meses solicite la oportuna licencia. Esta deberá otorgarse si se hubiera ya adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico. En otro caso, la licencia quedará condicionada a que, en el plazo que se fije, se cumpla o garantice el deber de urbanizar y se abone, en su caso, el aprovechamiento materializado en exceso sobre el susceptible de apropiación, por su valor urbanístico. El Ayuntamiento procederá a la expropiación o venta forzosa del terreno con la edificación, en los casos en que no se solicite la licencia o se incumplan las referidas condiciones.

b) Si la edificación fuera disconforme con el planeamiento, se dispondrá su demolición.

El Ayuntamiento procederá a la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno cuando al tiempo de su terminación no se hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico o hubiera transcurrido el plazo para solicitar licencia. En otro caso, habrá de solicitarse en el plazo que se señale.

2. Si se hubiere concluido una edificación contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, el Ayuntamiento, dentro del plazo de cuatro años, previa la tramitación del oportuno expediente, requerirá al interesado para que ajuste la edificación a la licencia u orden de ejecución o en caso de ser conforme con la legislación urbanística aplicable, solicite la oportuna licencia en el plazo que establezca la legislación aplicable o, en su defecto, en el de dos meses. Desatendido el requerimiento, se dispondrá por el Ayuntamiento la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno correspondiente y las obras realizadas, de conformidad con la licencia u orden de ejecución que puedan mantenerse, deduciéndose del justiprecio los costes de las demoliciones precisas.

Artículo 32. Otros actos sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones.

Cuando algún acto distinto de los regulados en el artículo anterior y precisado de licencia se realizase sin ésta o en contra de sus determinaciones, el Ayuntamiento de Tulebras dispondrá la cesación inmediata de dicho acto, debiendo el interesado solicitar licencia o ajustar la actividad a la ya concedida, en el plazo que establezca la legislación aplicable o, en su defecto, en el de dos meses. En defecto de solicitud de licencia o cuando ésta no pueda concederse por disconformidad con la ordenación vigente, se procederá a impedir definitivamente dicha actividad y, en su caso, a ordenar la reposición de los bienes afectados al estado anterior al incumplimiento de aquélla.

Artículo 33. Sujeción a otros regímenes.

Lo dispuesto en los tres artículos anteriores se entenderá sin perjuicio de la imposición de las sanciones que procedan y de las facultades que correspondan a las autoridades competentes, en virtud del régimen específico de autorización o concesión a que estén sometidos determinados actos de edificación.

Artículo 34. Suspensión de licencias y paralización de obras.

1. El Presidente del muy ilustre Ayuntamiento de Tulebras dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia u orden de ejecución y consiguientemente la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dichos actos administrativos constituya manifiestamente una infracción urbanística grave.

2. El Presidente del Ayuntamiento procederá, en el plazo de tres días, a dar traslado directo de dicho acuerdo a la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Navarra, a los efectos previstos en la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

3. Si la sentencia anulara la licencia se estará a lo dispuesto en la legislación básica.

4. Lo dispuesto en los números anteriores se entiende sin perjuicio de las sanciones procedentes.

Artículo 35. Revisión de licencias u órdenes de ejecución.

1. La revisión de oficio de las licencias u órdenes de ejecución se regirá por lo dispuesto para la revisión de actos administrativos en la legislación estatal sobre procedimiento administrativo común.

2. Anulada la licencia, se estará a lo dispuesto en la legislación básica del Estado, sin perjuicio de las sanciones procedentes.

Artículo 36. Medios de restauración del orden urbanístico en zonas verdes, espacios libres o espacios naturales.

1. Los actos de edificación o uso del suelo que se realicen sin licencia o en contra de la previsiones expresas de la orden de ejecución sobre terrenos calificados en el planeamiento como zonas verdes, espacios libres o espacios naturales quedarán sujetos al régimen jurídico establecido en el artículo 30 del presente Capítulo mientras estén en curso de ejecución, y al régimen previsto en el artículo 31 cuando se hayan consumado.

2. Serán nulas de pleno derecho las licencias u órdenes que se otorgasen con infracción de la zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en el presente Plan Municipal.

Artículo 37. Retirada de maquinaria y materiales.

1. En todos los supuestos en que se acuerde la paralización de obras o actuaciones, el interesado deberá retirar los elementos, materiales o maquinaria preparados para ser utilizados, en el plazo de los dos días siguientes a la notificación de la orden de paralización.

2. El incumplimiento del deber de retirar los elementos, materiales o maquinaria, facultará a la autoridad que hubiera ordenado la paralización a la retirada de la maquinaria o a su precinto, a costa del interesado.

Artículo 38. Suspensión de suministro de agua o energía.

1. La Administración actuante impedirá o suspenderá el suministro de agua o de energía eléctrica de aquellas actividades y obras, a las que se haya ordenado su paralización.

Para ello, se notificará la oportuna resolución administrativa a las correspondientes empresas suministradoras de agua o de energía eléctrica, que deberán cumplir dicho mandato en el plazo máximo de cinco días.

2. La paralización en el suministro de agua o de energía eléctrica sólo podrá levantarse una vez se haya procedido a la legalización de las obras o actividades respectivas, mediante notificación expresa en tal sentido de la Administración actuante a las empresas suministradoras.

Artículo 39. Infracciones urbanísticas.

1. Conforme a lo establecido en el artículo 244 de la Ley Foral 10/1994, la vulneración de las prescripciones contenidas en el presente Plan Municipal y en los Planes Especiales, Planes Parciales, Estudios de Detalle o Proyectos de Urbanización que en ejecución del mismo puedan aprobarse tendrá la consideración de infracción urbanística y llevará consigo la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación de resarcimiento de daños e indemnización de perjuicios a cargo de los mismos, todo ello con independencia de las medidas de protección de la legalidad urbanística previstas en los artículos anteriores y de las responsabilidades de orden penal en que hubiesen podido incurrir los infractores.

2. En materia de definición, tipificación, sanción y prescripción de las infracciones urbanísticas se estará a lo dispuesto en el Capítulo IV del Título VI de la Ley Foral 10/1994 y en el Título III del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 40. Acción pública.

1. Será pública la acción para exigir ante los órganos administrativos y ante los Tribunales Contencioso-Administrativos la observancia de las disposiciones contenidas en el presente Plan Municipal.

2. Si dicha acción estuviese motivada por la ejecución de obras que se consideren ilegales, podrá ejercitarse durante la ejecución de las mismas y hasta un año después de su terminación.

Artículo 41. Impugnación de actos administrativos relativos al Plan.

Los actos administrativos que dicten los Órganos municipales con ocasión o como consecuencia de lo establecido en el presente Plan Municipal, podrán ser impugnados en la forma que se determina en el Reglamento para la Administración Municipal de Navarra.

TITULO SEGUNDO

Normas de clasificación y uso del suelo

Artículo 42. Clasificación del suelo.

El carácter del núcleo de Tulebras, según la ley Foral 10/1994 de ordenación del territorio y urbanismo, es el de núcleo urbano complejo, constituido por agrupaciones de edificios con características urbanas, partes o elementos diferenciados y trama propias, pudiendo distinguirse las tipologías que se han enumerado en el apartado correspondiente de la Memoria del presente Plan Municipal.

A los efectos del presente Plan Municipal, el territorio del Término Municipal de Tulebras se clasifica en suelo urbano, suelo urbanizable, y suelo no urbanizable.

Artículo 43. Suelo urbano.

1. Constituyen el suelo urbano:

a) Los terrenos que cuentan con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, en cuantía suficiente para servir a las edificaciones o instalaciones que sobre ellos prevee el planeamiento, y que se califican como suelo urbano en los planos que componen la documentación gráfica del presente Plan Municipal.

b) Asimismo, se considerarán suelo urbano aquellos terrenos que, una vez ejecutada la urbanización prevista en el planeamiento, dispongan efectivamente de los mismos servicios a que se refiere el apartado anterior.

2. Las normas urbanísticas específicas del suelo urbano se contienen en el Título Sexto del presente documento.

Artículo 44. Suelo urbanizable.

1. Constituyen el suelo urbanizable los terrenos que el presente Plan Municipal califican como tales por considerarlos adecuados para ser urbanizados y figuran como suelo urbanizable en los planos que componen la documentación gráfica del presente Plan Municipal.

2. Las normas urbanísticas específicas del suelo urbanizable se contienen en el Título Séptimo del presente documento.

Artículo 45. Suelo no urbanizable.

1. Constituyen el suelo no urbanizable los terrenos del territorio del término municipal de Tulebras no calificados como suelo urbano ni como suelo urbanizable, en razón de su valor agrícola, forestal, ganadero, naturalístico, paisajístico, histórico, cultural, ecológico o para la defensa de la fauna, flora o equilibrio ecológico y, en general, por sus características y vocación rústica. Asimismo, se clasifican como no urbanizables los terrenos, de entre los anteriores, necesitados de acciones de recuperación porque hayan sufrido incendios o devastaciones de otro tipo.

Su delimitación gráfica figura en el plano adjunto número 1.

El presente Plan Municipal regula las actividades y los usos del suelo no urbanizable, clasificándolos en constructivos y no constructivos, estableciendo en cada categoría de esta clase de suelo un régimen de actividades permitidas, autorizables, prohibidas e incompatibles.

2. Las normas urbanísticas específicas del suelo no urbanizable se contienen en el Título Octavo del presente documento.

Artículo 46. Zonificación.

1. El conjunto de los terrenos que conforme a lo dispuesto en el artículo 43 del presente Plan Municipal, constituyen el suelo urbano se clasifican, atendiendo a los usos previstos en el presente Plan Municipal, en las siguientes zonas:

- a) Zona Monasterio.
- b) Zona pecuaria del Monasterio.
- c) Zona Casco Histórico.
- d) Zona Carretera.
- e) Zona de Las Hoyas.
- f) Zona Almacenes.
- g) Zona de tolerancia industrial "Falcón".

2. El conjunto de los terrenos que conforme a lo dispuesto en el artículo 44 del presente Plan Municipal, constituyen el suelo urbanizable se clasifican, atendiendo a los usos previstos en el presente Plan Municipal, en las siguientes zonas:

- a) Zona Agropecuaria.
- b) Zona Industrial.

3. Dentro de los terrenos que conforme a lo dispuesto en el artículo 45 del presente Plan Municipal constituyen el suelo no urbanizable, se distinguen unas áreas que por sus peculiares características se clasifican en categorías y son objeto de un régimen especial. Dichas categorías del suelo no urbanizable son las siguientes:

- a) Suelo forestal.
- b) Suelo de alta productividad agrícola.
- c) Suelo de mediana productividad agrícola.
- d) Suelo genérico.
- e) Suelo de afecciones específicas.
 - e.1) Infraestructuras existentes.
 - e.2) Infraestructuras previstas.
 - e.3) Aguas protegidas.
 - e.4) Entorno de núcleos de población.

Dentro de la categoría de suelo no urbanizable forestal el presente Plan Municipal delimita una zona con un régimen especial, que es la siguiente:

- a.1) Zona Parque.

Fuera de la categorización del suelo no urbanizable el presente Plan delimita un área de sistema general con un régimen especial, que corresponde al Cementerio de Tulebras.

4. La delimitación gráfica de las categorías y zonas a que se refieren los apartados anteriores se contiene en el plano adjunto número 1.

TITULO TERCERO

Normas de planeamiento

CAPITULO I

Planeamiento

Artículo 47. Objeto.

Las normas de planeamiento tienen por objeto regular la formación de los planes y proyectos que deban desarrollar, completar o adaptar las determinaciones del presente Plan Municipal, y proyectar las infraestructuras y obras de urbanización necesarias para llevar a la práctica el planeamiento.

Artículo 48. Tipos de planes y proyectos.

El presente Plan Municipal podrá desarrollarse a través de los siguientes tipos de planes y proyectos:

- a) Planes Especiales.
- b) Planes Parciales.
- c) Estudios de Detalle.
- d) Proyectos de Urbanización.
- e) Proyectos de Parcelación y Reparcelación.
- f) Proyectos de Compensación.
- g) Proyectos de obras de urbanización.
- h) Proyectos de obras de edificación.

Artículo 49. Planes Especiales.

1. En desarrollo del presente Plan Municipal podrán formularse Planes Especiales con las siguientes finalidades:

- a) Desarrollo del sistema general de comunicaciones y sus zonas de protección, del sistema de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes, del sistema de equipamiento comunitario para centros y servicios públicos y sociales y de otras infraestructuras básicas.
- b) Ordenación y protección de recintos y conjuntos arquitectónicos, históricos o artísticos.
- c) Reforma interior y rehabilitación urbana.
- d) Protección del paisaje y de las vías de comunicación, del suelo y del subsuelo, del medio urbano, rural y natural.
- e) Saneamiento de las poblaciones.
- f) Mejora de los medios urbano, rural y natural.
- g) Cualesquiera otras finalidades análogas.

2. Los Planes Especiales se ajustarán en cuanto a su finalidad, contenido, determinaciones, etc. a lo dispuesto en los artículos 90 a 93 de la Ley Foral 10/1994.

3. Los Planes Especiales de desarrollo no podrán modificar aquellas determinaciones del Plan Municipal que constituyan contenido mínimo y obligatorio de éste o que afecten a la estructura orgánica del territorio.

4. En ningún caso los Planes Especiales podrán clasificar suelo sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecer.

5. El ámbito territorial de los Planes Especiales que pueden formarse para el desarrollo del presente Plan Municipal es, en principio, indeterminado, correspondiendo su fijación al propio Plan, atendiendo a su naturaleza y finalidad.

CAPITULO II

Planeamiento de desarrollo

Artículo 50. Planes Parciales. Objeto.

1. Los Planes Parciales tienen por objeto el desarrollo de las determinaciones del presente Plan Municipal, mediante la ordenación detallada de una parte del ámbito territorial del suelo clasificado como urbanizable.

2. No se podrá redactar Planes Parciales que afecten a terrenos no clasificados por el presente Plan Municipal como suelo urbanizable.

3. Los Planes Parciales no podrán modificar, en ningún caso, las determinaciones que constituyan el contenido mínimo y obligatorio del presente Plan Municipal ni afectar a la estructura orgánica del territorio establecida por ellas.

Artículo 51. Determinaciones de los Planes Parciales.

1. Los Planes Parciales contendrán las siguientes determinaciones:

- a) Delimitación del área de planeamiento abarcando un sector definido en el Plan Municipal.
- b) Asignación y ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, definiendo de forma detallada y gráfica la específica ocupación de los terrenos incluidos en cada una de las zonas.
- c) Delimitación de las zonas en que se divide el territorio ordenado por razón de los usos y tipologías edificatorias y, en su caso, la división en unidades de ejecución, expresando el sistema de actuación y el aprovechamiento urbanístico que correspondan a cada una de ellas.
- d) Señalamiento de reservas de terrenos para parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión en proporción adecuada a las necesidades colectivas.
- e) Fijación de reservas de terrenos para centros culturales y docentes.
- f) Fijación de la densidad de viviendas por hectárea, con sujeción a los límites establecidos en la Ley Foral 10/1994.
- g) Emplazamientos reservados para centros asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público y social.
- h) Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan Municipal, con señalamiento de alineaciones, rasantes y zonas de protección de toda la red viaria, y previsión de aparcamientos.
- i) Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el plan.
- j) Identificación de itinerarios viarios peatonales, exentos de barreras arquitectónicas y urbanísticas para personas con minusvalías físicas, y acreditación de que todos los equipamientos y servicios de carácter público resultan accesibles a personas minusválidas.
- k) Evaluación económica estimativa de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.
- l) Plan de etapas para el desarrollo de las determinaciones del Plan, en el que se incluya la fijación de los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en las unidades de ejecución que comprenda el sector, y de solicitar licencia de edificación una vez adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico.

2. Respecto de las dotaciones señaladas en las letras d), e) y g) del número anterior, el Plan Parcial expresará su carácter público o privado, con observancia, en su caso, de los mínimos públicos requeridos.

3. Los niveles correspondientes a las reservas de suelo establecidas en la letra g) del número segundo de este artículo, las relaciones entre estas y las correspondientes a la letra d) y e) del mismo número y la graduación de ambas, en las distintas unidades de población, podrán fijarse reglamentariamente.

4. Los Planes Parciales comprenderán los planos de información, incluido el catastral, y los estudios justificativos de sus determinaciones, así como los planos de proyecto, determinación de los servicios y ordenanzas reguladoras necesarias para su ejecución y, en su caso, los que se fijen reglamentariamente.

Artículo 52. Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el Plan para el suelo urbano o urbanizable ordenado directamente por éstos, y en los Planes Parciales. Su contenido exclusivo tendrá por finalidad prever, modificar o reajustar, según los casos:

- a) El señalamiento de alineaciones y rasantes que no afecten a la estructura orgánica del territorio configurado por los sistemas generales.
- b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

2. Los Estudios de Detalle no podrán incrementar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en su ámbito. En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

3. Los Estudios de Detalle comprenderán los documentos justificativos de los extremos señalados en el número 2.

Artículo 53. Planes y Proyectos de iniciativa particular.

1. Las Entidades públicas y los particulares podrán redactar y elevar a la Administración competente para su tramitación Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización, así como propuestas de modificaciones puntuales del Plan Municipal, pero en ningún caso los particulares podrán formular la revisión del Plan Municipal existente.

Artículo 54. Documentos de los planes promovidos por particulares.

1. Los Planes promovidos por particulares deberán contener los documentos que para cada clase de planes indican los artículos precedentes.
2. Cuando se refieran a urbanizaciones de iniciativa particular, se habrán de consignar además los siguientes datos:
 - a) Memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de la urbanización.
 - b) Nombre, apellidos y dirección de los propietarios afectados.
 - c) Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.
 - d) Convenio suscrito entre el urbanizador y el Ayuntamiento, en orden a la ejecución de las obras de urbanización y conservación de las mismas, así como a la implantación de los servicios y dotaciones comunitarios.
 - e) Compromiso expreso de los promotores referido a que ellos y con posterioridad los propietarios privados de los terrenos asumen la obligación de conservar a su costa la urbanización. A tal efecto, la Administración municipal podrá exigir las cantidades adeudadas por los conceptos de mantenimiento de la urbanización, a través de apremio, sin perjuicio de acudir a la vía judicial ordinaria.
 - f) Garantías del exacto cumplimiento de los Convenios y compromisos por el importe y condiciones que se establezcan reglamentariamente.

Las garantías constituidas por el promotor se cancelarán o se devolverán cuando se acredite la entrega de todos los terrenos que sean de cesión, las obras de urbanización, instalaciones y dotaciones cuya ejecución estuviese prevista en el plan y en el proyecto de urbanización. Si el promotor es sustituido en sus obligaciones por una entidad urbanística colaboradora de compensación o conservación, no se cancelarán ni se devolverán las garantías hasta que la mencionada entidad no las haya constituido de manera conveniente.

- g) Medios económicos de toda índole con que cuente el promotor o promotores para llevar a cabo la actuación.

Artículo 55. Tramitación.

1. Los Planes a que se refiere el artículo anterior se elevarán al Ayuntamiento y serán tramitados conforme al procedimiento establecido en la Ley Foral 10/1994, con citación personal para la información pública de los propietarios de los terrenos comprendidos en aquellos.
2. Si afectasen a varios Municipios, se presentarán ante el Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente y seguirán el procedimiento a que se refiere el número anterior.
3. El acto de aprobación podrá imponer las condiciones, modalidades y plazos que sean convenientes para una mejor ordenación y gestión urbanística.

CAPITULO III

Otros instrumentos urbanísticos

Artículo 56. Proyectos de Urbanización.

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el planeamiento. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación, y deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.
2. Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.
3. Los Proyectos de Urbanización comprenderán una memoria descriptiva de las características de las obras, plano de situación en relación con el conjunto urbano y planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y servicios.
4. Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones necesarias para dar cumplimiento a la Ley Foral 4/1988, de 11 de julio, en orden a la supresión de las barreras arquitectónicas y urbanísticas para las personas con minusvalías físicas.
5. La tramitación y aprobación del Proyecto de Urbanización será independiente de la aprobación de los instrumentos de gestión y reparcelación. No obstante lo anterior, no podrán iniciarse las obras de urbanización hasta que estén aprobados definitivamente los instrumentos de gestión, salvo que el promotor del Proyecto de Urbanización preste fianza en forma reglamentaria por importe del 20 por 100 del costo de la urbanización y exista conformidad expresa de los propietarios registrales de las parcelas afectadas.

TITULO CUARTO

Normas de urbanización

CAPITULO I

Características de los servicios urbanísticos básicos

Artículo 57. Ambito de aplicación.

Las presentes disposiciones sobre servicios urbanísticos básicos serán de aplicación obligatoria para los Proyectos de Urbanización que, en desarrollo del presente Plan Municipal puedan aprobarse, para los proyectos o anexos de obras de urbanización y, en su caso, para las edificaciones que se realicen en suelo no urbanizable.

Artículo 58. Supresión de barreras arquitectónicas.

Los Proyectos y obras de urbanización cumplirán las determinaciones de la Ley Foral 4/1988, de 11 de julio, de supresión de barreras arquitectónicas.

Artículo 59. Red viaria.

1. El trazado de la red viaria deberá basarse en las alineaciones señaladas por el presente Plan Municipal.
2. Las conexiones viarias con redes dependientes del Gobierno de Navarra, se ajustarán al Plan, Reglamentos e Instrucciones en vigor.
3. El estudio de las rasantes de la red viaria, deberá tener en cuenta las exigencias de la red de saneamiento en cuanto a la consecución de las pendientes adecuadas en ésta, a los fines de su perfecto funcionamiento y de la pronta evacuación de las aguas pluviales de las vías públicas.
4. La explanación y la pavimentación de las áreas públicas deberá resolver la resistencia de la base y del pavimento a la climatología y a las cargas de rodadura previsibles, el mantenimiento posterior de la pavimentación y la seguridad de los peatones, en cuyos recorridos se adoptarán pavimentos antideslizantes.
5. Las señales verticales que se coloquen en aceras peatonales deberán tener su borde inferior a más de 1,90 metros del pavimento en que se sitúen.
6. Previamente a la realización de cualquier obra o movimiento de tierra en el interior de la parcela, el propietario efectuará los refuerzos necesarios para que las canalizaciones que pudieran existir en el frente de la parcela no resulten afectadas por las obras. En cualquier caso, el propietario será responsable de los daños o deterioros que pudiera producir en conducciones o infraestructuras existentes.

Artículo 60. Movimientos de tierras, taludes y muros de contención.

Los movimientos de tierras, taludes y muros de contención que se realicen o construyan en el suelo urbano de Tulebras, deberán cumplir las condiciones siguientes:

1. La altura máxima del paño de muro de contención que resulte visible desde la vía pública, espacios libres o desde cualquier lugar del suelo no urbanizable será inferior a 3 metros.
2. En caso de ser necesarias dimensiones superiores deberán establecerse soluciones escalonadas con desniveles no superiores a 1,50 metros y separación mínima entre planta de muros de 1,50 metros, de modo que la pendiente de la envolvente no sea superior al 100%.
3. Los movimientos de tierras dentro de la parcela respetarán en todo caso los niveles y rasantes de los terrenos colindantes, no pudiendo establecerse muros de contención en el lindero que excedan en 0,50 metros el nivel de la rasante.
4. No obstante, podrán admitirse taludes de transición siempre que su pendiente sea inferior al 33% (1 a 3), y su superficie será recubierta con la tierra vegetal procedente del manto natural del terreno y repoblada de especies vegetales autóctonas o cuya adaptabilidad esté garantizada.
5. Los movimientos de tierras, taludes, muros, pavimentaciones, etc. deberán resolver dentro del propio terreno la circulación de las aguas superficiales procedentes de la lluvia.

Artículo 61. Jardinería.

1. La jardinería y la elección de las especies vegetales estará en función de su mantenimiento posterior, y se realizará en función de consideraciones ecológicas, siendo prioritarias las especies autóctonas naturalizadas, cuya adaptación aparezca suficientemente probada.
2. Se respetará e incorporará hasta donde sea posible la vegetación y arbolado, y manto de tierra vegetal existentes, siempre que su estado y características lo permitan.
3. En las obras de edificación y urbanización que se realicen, se procurará la conservación del manto de tierra vegetal, almacenándolo si es preciso, para su posterior extendido sobre las áreas verdes, una vez realizadas las obras.
4. La jardinería vinculará fines ambientales y de ornato con aquellos objetivos funcionales que permitan, en general, la mejora de las condiciones del microclima urbano.

Artículo 62. Abastecimiento de agua.

1. Todos los abastecimientos de agua potable deben realizarse desde la red municipal. En suelo no urbanizable podrán permitirse otras fuentes de suministro cuando cumplan las condiciones señaladas en el Título VIII del presente Plan Municipal.

2. Se redactará un Proyecto específico de abastecimiento de agua, si las características de su captación, caudal disponible, conducción, o depuración, en caso de ser necesaria, etc, no están incluidas en el Proyecto general de edificación e instalación del establecimiento que se pretende efectuar.
3. La red de abastecimiento se trazará siguiendo la red viaria o por espacios públicos no edificables, preferentemente por los espacios destinados a peatones.
4. El abastecimiento de agua asegurará un caudal suficiente de agua tanto para el consumo de agua sanitaria como para la limpieza y los procesos industriales, así como para riego e incendio.
5. Las instalaciones de abastecimiento de agua cumplirán la normativa de la Mancomunidad de Aguas del Moncayo.
5. El suministro de agua cumplirá las garantías sanitarias señaladas en el Real Decreto 928/1979, de 16 de marzo.

Artículo 63. Incendios.

Se cumplirá la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96, Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios.

Artículo 64. Saneamiento.

1. Las dimensiones de la red de evacuación de aguas deberán adaptarse al caudal que deba soportar.
2. Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres. La profundidad mínima de las canalizaciones será de 1,20 metros bajo el pavimento o el suelo natural, quedando siempre un mínimo de 0,80 metros bajo la red de agua potable, en su caso.
3. Las acometidas a la red de saneamiento se efectuarán siempre mediante pozos de registro. Se dispondrán pozos de registro en cada cambio de dirección o de pendiente. La distancia entre pozos no será superior a 50 metros.
4. En aquellos establecimientos donde se puedan desarrollar actividades de mantenimiento o reparación de vehículos con motor de explosión, o puedan producirse vertidos de lubricantes, se deberán instalar cámaras separadoras de grasas.
5. Los vertidos industriales que contengan elementos contaminantes no biodegradables, o en concentraciones que superen las posibilidades de depuración natural del cauce a que vayan a ser vertidos, deberán contar con sistemas propios de depuración con la correspondiente aprobación previa del organismo competente.
6. Los límites de vertido por cada contaminante estarán en función de que el vertido final no modifique las características del cauce receptor y sobrepase las que en cada momento prevee la legislación vigente, especialmente en lo dispuesto por el Reglamento de Actividades M.I.N.P., Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre; la Orden del Ministerio de Obras Públicas de 4 de septiembre de 1959, la Circular de la Dirección General de Obras Hidráulicas de 21 de junio de 1960 y en la Orden del Ministerio de obras Públicas de 9 de octubre de 1962.
7. No se podrán verter sustancias que pudieran originar efectos perniciosos a las obras de fábrica del saneamiento e instalaciones complementarias, ni producir peligro para el personal de servicio de la red ni ser causa de molestia pública.
8. En las cabeceras de la red de aguas residuales se colocarán cámaras de descarga u otro sistema que garantice la limpieza de los conductos.
9. Se adoptará, salvo excepciones justificadas, el sistema separativo. Las aguas pluviales se evacuarán a algún cauce, y las negras deberán depurarse previamente a su vertido a cauce o a pozos absorbentes o zanjas filtrantes.
10. Para la recogida de aguas pluviales se dispondrán sumideros o imbornales cada 50 ml. de calle, como mínimo, con una superficie máxima de captación de 600 metros cuadrados pavimentados. Desde ellos se acometerá a la red general mediante pozos de registro.
11. Los conductos de la red serán de hormigón, fibrocemento, P.V.C. o fundición. Las zanjas se rellenarán con tierras exentas de áridos mayores de 8 cm. de diámetro y apisonadas.
12. Los caudales y pendientes de la red se calcularán con arreglo a la esorrentía e intensidades de pluviosidad locales, con una velocidad máxima admisible de 4 m/seg.
13. Todos los colectores deberán conectarse con la red general municipal, no permitiéndose vertidos individualizados de ningún tipo.
14. Las aguas residuales de procesos industriales o agrarios serán tratadas antes de su vertido a la red municipal.

Artículo 65. Energía eléctrica y alumbrado público.

1. Las nuevas redes urbanas de telecomunicaciones y de transporte de energía eléctrica serán subterráneas, salvo en las áreas en que el presente Plan Municipal permita expresamente los tendidos aéreos.

Excepcionalmente podrán autorizarse tendidos aéreos, con carácter provisional y en precario hasta que el Ayuntamiento estime que deben convertirse en subterráneos, sin que en ningún caso sean a cargo de éste las obras correspondientes.

2. Las redes de distribución del alumbrado público serán independientes de la red general, tendrán circuito propio y se alimentarán directamente del centro de transformación. Los centros de transformación y las redes de distribución tendrán la consideración de sistemas generales. Las reservas de suelo para su instalación tendrán carácter público evitándose al máximo las servidumbres sobre propiedades particulares.
3. El nivel de iluminación de las calles se fijará de acuerdo con el tráfico y el carácter del entorno urbano existente.
4. En la iluminación de edificios o conjuntos de interés artístico, histórico o tradicional, así como en la de parques y jardines, se respetarán las condiciones estéticas y ambientales de la zona.
5. No se permitirá la instalación de alumbrado que por su tipo o disposición constituya riesgo o confusión para la circulación viaria.
6. La instalación de alumbrado se ajustará a las reglamentaciones electrotécnicas vigentes, y a las normas que el Ayuntamiento pudiera aprobar. Todos sus elementos, como báculos, brazos, luminarias, conductores y lámparas deberán ser de modelos y calidades homologados o aprobados por el Ayuntamiento.

CAPITULO II

Proyectos de Urbanización

Artículo 66. Naturaleza y contenido.

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica, en suelo urbano, las determinaciones del presente Plan Municipal, y en suelo urbanizable, la realización material de las determinaciones de los Planes Parciales.

También podrán redactarse Proyectos de Urbanización para la ejecución de Planes Especiales de Reforma Interior.

2. Cualquiera que sea el instrumento de ordenación urbanística que desarrollen, los Proyectos de Urbanización regularán la ejecución de las siguientes obras de urbanización:

- a) Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y de espacios libres.
- b) Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- c) Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- d) Red de distribución de energía eléctrica.
- e) Red de alumbrado público.
- f) Jardinería en el sistema de espacios libres.
- g) Cualesquiera otros servicios previstos en el instrumento urbanístico de que se trate.

Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

3. Con independencia de los Proyectos de Urbanización, podrán redactarse y aprobarse, conforme al Reglamento para la Administración Municipal de Navarra, proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto el desarrollo integral de las obras de urbanización previstas en cualquiera de los instrumentos de ordenación urbanística a que se hace referencia en el apartado 1.

4. Los Proyectos de Urbanización o los proyectos de obras ordinarias no podrán contener, en ningún caso, determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación, ni modificar las previsiones del presente Plan Municipal ni, en su caso, las del planeamiento que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras. Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el Proyecto, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del planeamiento de rango superior que resultare afectado.

Artículo 67. Documentos.

1. Los Proyectos de Urbanización contendrán los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva de las características de las obras.
- b) Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- c) Planos de proyecto y de detalle.
- d) Pliego de Condiciones Técnicas y de Condiciones Económico-Administrativas de las obras y servicios.
- e) Mediciones.
- f) Cuadro de precios descompuestos.
- g) Presupuesto.

2. No será necesaria la tramitación del Pliego de Condiciones Económico-Administrativas cuando las obras de urbanización se ejecuten por el sistema de compensación en terrenos de un solo propietario.

CAPITULO III

Obras de Urbanización

Artículo 68. Obras de urbanización,

Será de aplicación a la ejecución de las obras de urbanización lo establecido en el artículo 23, del Título Primero del presente Plan Municipal.

Artículo 69. Urbanización y edificación simultáneas.

El Ayuntamiento de Tulebras podrá autorizar la urbanización y edificación simultáneas, exigiendo para ello las garantías pertinentes, mediante aval económico suficiente o cualquier otra garantía de las admitidas en Derecho.

TITULO QUINTO

Normas de edificación

CAPITULO I

Preliminares y definiciones

SECCION 1.ª

Preliminares

Artículo 70. Objeto.

1. Las disposiciones contenidas en el presente Título tienen por objeto regular las condiciones generales a que han de ajustarse las obras de nueva planta, reforma, rehabilitación o ampliación de las edificaciones que se realicen, así como el procedimiento administrativo para llevar a cabo las obras y actos sometidos a licencia municipal.
2. Las edificaciones que se realicen deberán de ajustarse, además, a las condiciones de ordenación, volumen, uso, estética, etc. específicas de cada zona y, en su caso, de cada unidad.
3. Los Proyectos y obras de edificación cumplirán las determinaciones de la Ley Foral 4/1988, de 11 de julio, de supresión de barreras arquitectónicas.

Artículo 71. Ambito de aplicación.

1. Las disposiciones contenidas en el presente Título serán de aplicación obligatoria en todo el término municipal de Tulebras.
2. Los Planes o Estudios que desarrollen el presente Plan Municipal deberán ajustarse, en todo caso, a las disposiciones del presente Título.

SECCION 2.ª

Definiciones

Artículo 72. Solar.

Tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

- a) Que estén urbanizadas con arreglo a las normas mínimas establecidas por el presente Plan Municipal.
- b) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.
- c) Que, cuando fuese preciso, se haya realizado el reparto de cargas de la urbanización.

Artículo 73. Alineación actual y alineación oficial.

1. Se define como alineación actual de una calle, plaza o vía, la línea que actualmente separa las propiedades particulares del espacio público que constituye la calle, plaza o vía.
2. Son alineaciones oficiales las que se definen en los planos del presente Plan Municipal, o en los Planes Especiales o Estudios de Detalle que en desarrollo del Plan Municipal sean oficialmente aprobados.
3. Las alineaciones oficiales, definidas gráficamente en los planos citados, delimitan el dominio público y el dominio privado del suelo resultantes de la ejecución del Plan Municipal o de sus instrumentos de desarrollo.

Artículo 74. Fincas fuera de línea y remetidas.

1. Fincas fuera de línea son aquellas en que la alineación oficial corta a las alineaciones actuales de la finca, determinando una superficie que se destina a uso público.
2. Fincas remetidas son aquellas en que la alineación oficial pasa por fuera de la finca, quedando una superficie entre la alineación oficial y la actual que podrá ser incorporada a la superficie privada de la finca.

Artículo 75. Retranqueo y separación.

1. Se denomina retranqueo la anchura de la franja de terreno comprendida entre la alineación oficial y el borde de la edificación.
2. Se denomina separación la anchura de la franja de terreno comprendida entre los restantes linderos del solar y el borde de la edificación.

Artículo 76. Rasantes actuales y rasantes oficiales.

1. Se definen como rasantes actuales los perfiles longitudinales de las calles, plazas o vías existentes.
2. Rasantes oficiales son las definidas en el presente Plan Municipal, o en los Planes, Estudios y Proyectos que en desarrollo del Plan Municipal sean oficialmente aprobados.

Artículo 77. Línea obligatoria de fachada y líneas máximas de fachada y patio.

1. Se define línea obligatoria de fachada a la alineación señalada como tal en los planos adjuntos en la que obligatoriamente deberá situarse la fachada o fachadas del edificio.
2. Se define línea máxima de fachada a la alineación señalada como tal en los planos adjuntos, a partir de la cual pueden retranquearse las fachadas hasta el máximo establecido, cuando se garantice que los medianiles que se produzcan en los edificios contiguos reciban el mismo tratamiento de terminación que sus fachadas. Las edificaciones que se realicen en el solar no podrán rebasar la línea máxima de fachada, adentrándose en suelo público, pero podrán retirarse de ella, dejando un espacio destinado a aparcamiento o a jardín privado.
3. Se define línea máxima de patio a la alineación señalada como tal en los planos adjuntos, que define el fondo máximo edificable y separa el espacio edificable del espacio de patio o corral. Las edificaciones podrán retirarse de esta línea, pero no rebasarla, invadiendo la superficie de patio o corral, salvo cuando se trate de construcciones auxiliares de planta baja destinadas a usos permitidos en la zona de que se trate.

Artículo 78. Suelo edificable y fondo edificable.

1. Suelo edificable de un solar es la parte del mismo que está comprendida entre las líneas de fachada (obligatoria o máxima) y la línea máxima de patio, y en su caso por las medianerías del solar, en la cual puede levantarse un edificio con arreglo a lo dispuesto en el presente Plan Municipal.
2. Fondo edificable de un solar es la distancia existente entre las líneas de fachada y las de patio, medida en dirección perpendicular a ellas.

Artículo 79. Suelo de patio o corral.

1. Suelo de patio o corral de un solar es la parte del mismo situada entre la línea máxima de patio y las propiedades colindantes.
2. En este suelo únicamente podrán levantarse construcciones auxiliares de planta baja destinadas a los usos permitidos en la zona correspondiente, cuando cumplan las condiciones establecidas en el artículo 102 de la Sección 3.ª del Capítulo II del presente Título.

Artículo 80. Suelo de jardines privados.

1. Suelo de jardines privados son los espacios situados entre la alineación de propiedad y la edificación, en el caso de las áreas ordenadas mediante líneas máximas de fachada, en los que se admiten retranqueos destinados a este uso.
2. Las condiciones de edificación y uso de estos espacios se regulan en el artículo 103 de la Sección 3.ª del Capítulo II del presente Título.

Artículo 81. Ocupación.

Ocupación de un solar es la relación entre el espacio ocupado por las edificaciones y la superficie de la parcela propia.

Artículo 82. Edificabilidad.

Edificabilidad es la relación entre la superficie construida total en todas las plantas, excepto sótano y semisótano, y la superficie edificable de la parcela propia.

Artículo 83. Tipos de construcciones.

Se definen los tipos siguientes:

Construcción aislada: Es la resultante de edificar un edificio exento, separado de los otros, sin medianerías.

Construcción adosada: Es la que presenta medianerías en uno o dos de sus laterales, de modo que resultará yuxtapuesta a sus vecinas cuando éstas se construyan, o la que se construye abarcando a varias parcelas con el fin de ser posteriormente dividida o tabicada interiormente.

Artículo 84. Planta baja.

1. Se denomina planta baja de un edificio la primera que tenga su pavimento a nivel igual o superior al de la rasante de la calle, en el punto medio de la fachada, y la altura de este pavimento respecto a cualquier punto de la rasante no exceda de 1,00 metro.
2. Cuando exceda de esta altura se considerará como una planta de pisos, a efectos del cómputo del número de plantas.

Artículo 85. Sótanos y semisótanos.

1. Se entiende por sótano la planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, a menos de un metro en contacto con la edificación o por debajo de ella.
2. Se entienden por semisótano la planta de la edificación cuyo techo se encuentra a una altura de 1 metro sobre la rasante en el punto más desfavorable y cuyo piso, por debajo de la rasante, no lo está a más de 2 metros.
3. Si debido a la configuración del terreno, existen locales en los que el pavimento queda en parte por debajo y en parte por encima de la rasante de la acera o terreno, no se calificará como semisótano la faja de 10 metros de fondo máximo, contada a partir de las fachadas cuyo pavimento esté por encima de la rasante.

Artículo 86. Cuerpos volados, miradores y balcones.

1. Se entiende por cuerpo volado todo cuerpo de construcción de obra de albañilería que sobresale del plano de la fachada.
2. Se entiende por mirador todo cuerpo de construcción que tenga sus cierres realizados en carpintería.
3. Se entiende por balcón todo vuelo sobresaliente de la fachada provisto de barandillas o cierres con altura inferior a 1,10 metros.
4. Las dimensiones de los miradores y balcones permitidos por el presente Plan Municipal, se medirán entre los planos verticales que delimiten el exterior de todos sus elementos de carpintería o cerrajería.

Artículo 87. Altura y número de plantas de las edificaciones.

1. Altura de la edificación es la distancia vertical entre la rasante de la acera o del terreno y la cara inferior del último forjado techo del edificio.
2. Altura de la planta baja es la distancia vertical entre la rasante de la acera o del terreno y la cara inferior del forjado techo de la planta baja.
3. En el número total de plantas a computar se incluirán las entreplantas que se acusen en fachada o que cuenten con acceso independiente desde la planta baja, así como los semisótanos cuya altura sobre cualquier punto de la rasante exceda de 1,00 metros. También computarán las plantas retranqueadas, las entrecubiertas, los áticos y los espacios habitables similares.

Artículo 88. Uso residencial.

Uso residencial es el destinado al alojamiento de personas.

1. En el presente Plan Municipal se denomina como vivienda el edificio o parte de un edificio destinado a residencia de una familia.
2. Se considera como vivienda unifamiliar a la construcción que permite albergar a una unidad familiar en un edificio.
3. Se considera vivienda colectiva a la construcción que permite el albergue independiente de varias unidades familiares en el mismo edificio con un acceso común.
4. Se considera residencia comunitaria al uso residencial destinado a alojamiento de personas de forma estable, con la utilización de servicios e instalaciones comunes, y con un régimen de relación interna también común, como las residencias de niños, jóvenes, matrimonios, ancianos, estudiantes, comunidades religiosas, conventos, etc.

Artículo 89. Uso terciario.

Uso terciario es el destinado al comercio, servicios y oficinas.

1. En el presente Plan Municipal se denomina uso comercial a todas aquellas instalaciones, edificaciones o locales destinados a la prestación de servicios de intercambio de bienes de consumo.
2. En el presente Plan Municipal se denomina uso de servicios y oficinas a aquellas instalaciones, edificaciones o locales destinados a la prestación de servicios privados al público. Comprende las actividades financieras de gestión administrativa y empresarial y los despachos profesionales.

Artículo 90. Uso hostelero.

Uso hostelero es el destinado a actividades recreativas y de espectáculos, restaurantes, bares, cafeterías, cafés y similares.

Artículo 91. Uso institucional.

Uso institucional es el destinado a necesidades colectivas de carácter docente, cultural, deportivo, sanitario, asistencial o religioso.

Artículo 92. Uso de talleres.

En el presente Plan Municipal se denomina uso de talleres a aquellas construcciones destinadas a depósito o a transformación, elaboración o fabricación de materiales, productos o bienes de consumo.

CAPITULO II

Condiciones generales de la edificación

SECCION 1.ª

Condiciones generales

Artículo 93. Derribos, desmontes y relleno de tierras.

1. Las obras señaladas se llevarán a cabo de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos de la Seguridad del Trabajo. El constructor viene obligado a proveer cuantas acciones resulten adecuadas en orden a asegurar la estabilidad de los edificios y construcciones vecinas y evitar su deterioro.
2. Todo solar cuyo terreno esté elevado sobre rasante de la vía pública podrá ser desmontado, tomando siempre las medidas de seguridad necesarias.
3. En el interior de edificios pueden hacerse los derribos con tal de que no llegue el polvo a la calle, a cuyo efecto se dispondrá el riego de los escombros, ni se produzcan ruidos que puedan molestar al vecindario.
4. Cuando se trate de un derribo de finca con ruina inminente, se procederá conforme la necesidad que el caso exija, pero siempre con las debidas precauciones para evitar desgracias.
5. En ningún caso ni con pretexto alguno se depositarán tierras en la vía pública, debiéndose proceder a la limpieza de los materiales, barro o polvo que se derramen.
6. En cuanto sea factible por el retranqueo del desmonte, se vallará el solar con objeto de evitar que puedan salir tierras lanzadas por el tumbo de bancos al exterior. Tanto para el desmonte como para el relleno de solares, se exigirá la correspondiente licencia municipal.
7. Los rellenos que se efectúen en un terreno adosado a una construcción lindando con la vía pública, se verificarán con tierras, escombros o materiales de suficiente consistencia y convenientemente dispuestos. Si después de acabada la obra se produce por mala ejecución del relleno algún hundimiento en la acera o en el pavimento de las calles, o algún desperfecto en las cañerías de agua o en todo servicio público, el propietario queda obligado a hacer la reparación a su costa.

Artículo 94. Zanjas.

1. La anchura de excavación será adecuada de manera que permita realizar los trabajos en presencia de la entibación requerida, respetando las siguientes medidas mínimas:

Profundidad Anchura mínima de base de zanja

Hasta 1.50 m. 0.60 m.

Hasta 2.00 m. 0.70 m.

Hasta 3.00 m. 0.80 m.

Hasta 4.00 m. 0.90 m.

Más de 4,00 m. 1.00 m.

2. Cuando se haya excavado una profundidad de 1.50 metros se revestirán las paredes laterales con tablonos a lo largo de 0,20 metros de ancho y 0,05 metros de grueso, como mínimo, entibándolos con codales y tacos de madera o gatos de tomillo. Los tablonos deben tener una longitud en tramos rectos de 4 metros aproximadamente, situando los codales de modo que por lo menos haya uno en el centro y cada uno de los extremos y de grosor y resistencia suficiente. Las dimensiones de tablonos tendrán un coeficiente mínimo de seguridad de 3.
3. Si hubiese edificios adyacentes, se apuntalarán los muros, procediéndose asimismo a la desviación del tráfico próximo o a la reducción de la velocidad.
4. Se colocarán avisos diurnos y nocturnos de peligro, así como protecciones para personas y vehículos.
5. Bordeando la excavación se aplicarán un margen de tablas, que sobresalgan 30 cm. como mínimo del nivel del terreno.
6. Si se acumulan en los bordes de la excavación los materiales extraídos, no deberán llegar a una altura y peso excesivo, ni estar a menos de 60 cm. del borde.

7. Los accesos a las zanjas serán fácilmente practicables, disponiendo de escaleras de mano cuando la excavación supere los 2 metros. Asimismo se colocaran pasarelas a una distancia suficiente de los bordes.

8. En caso de utilizar excavadoras de pluma, queda prohibido el estacionamiento de personas en el radio de giro de las mismas.

Estas condiciones de seguridad tienen carácter de mínimas y para todo tipo de zanjas, tanto en terrenos públicos como privados. De la adecuada realización y seguridad responderá el técnico director de los trabajos y el contratista.

Artículo 95. Cimientos y contenciones.

1. Los elementos sustentantes de cualquier edificio descansarán sobre cimentación calculada en relación con la carga que el terreno sea capaz de resistir.

2. Los cimientos de los muros que lindan con la vía pública quedarán, por lo menos, a metro y medio por debajo de la rasante en cualquier punto, pudiendo ejecutarse con banqueos cuando la pendiente de la calle fuese muy pronunciada. Tratándose de muros de cerramiento, esa profundidad mínima se podrá reducir a 50 cm. El paramento exterior del cimiento de fachada coincidirá con el de ésta en una profundidad mínima de un metro y medio. Por debajo de esta profundidad se podrán construir retallos hacia la parte de la calle, siempre que se hagan otros en forma simétrica por el interior del edificio, para conservar el eje del muro en alzado.

3. En cualquier caso la solución constructiva aplicada a los elementos que compongan la cimentación y las contenciones garantizará la no transmisión de humedades por capilaridad al interior del edificio, así como el comportamiento estanco en tales elementos en el caso de contención de tierras, protegiendo el interior de la penetración de humedades y reforzando esta protección con un drenaje en el caso de existir un nivel freático por encima del suelo del recinto.

Artículo 96. Paredes medianeras.

1. Será de aplicación, a todos los efectos, lo establecido en la legislación civil sobre servidumbres de medianería.

2. Las paredes medianeras al descubierto deberán tratarse empleando para ello materiales similares a los de las fachadas. Las características de este tratamiento deberán figurar en el proyecto correspondiente, a fin de que puedan someterse a la aprobación municipal.

Artículo 97. Sótanos y semisótanos.

Podrá autorizarse la construcción de sótanos y semisótanos siempre que no estén destinados a usos prohibidos y reúnan las siguientes condiciones:

a) Tener una altura mínima libre de 2,20 metros.

b) Disponer de ventilación directa o forzada al exterior, adecuada al uso a que se destina.

c) Si los sótanos o semisótanos estuviesen ubicados debajo de espacios no edificadas deberán permitir sobrecargas mínimas de 1.000 kg/m.2

d) Si los sótanos o semisótanos fuesen a utilizarse como aparcamiento o garajes deberán ajustarse estrictamente a la reglamentación establecida para los mismos.

Artículo 98. Evacuación de aguas.

1. Las aguas sucias del edificio deberán recogerse en una conducción que desembocará en la red general de alcantarillado.

2. Las aguas pluviales deberán recogerse en la cubierta del edificio y conducirse a la red general de aguas pluviales.

Artículo 99. Puertas.

1. Las puertas situadas en la planta baja no podrán abrir con giro hacia afuera cuando el recorrido de la hoja invada suelo público.

2. Las puertas abatibles, estando abiertas, guardarán una altura mínima de 2,50 metros sobre la rasante de la acera y la proyección vertical de su saliente máximo distará más de 0,50 metros del borde de la acera y 1,00 metro de las farolas, árboles y señales existentes.

Artículo 100. Condiciones de defensa.

1. El edificio será estable y resistente al efecto combinado de su propio peso y de las cargas climáticas y sísmicas.

2. El edificio deberá estar protegido contra riadas, desprendimientos de tierras y otros posibles siniestros.

3. La red de distribución de energía eléctrica y, en general, todas las instalaciones y servicios del edificio que puedan dar lugar a accidentes dispondrán, además de los elementos de protección exigidos por la reglamentación correspondiente, de una adecuada señalización que advierta de los posibles riesgos.

4. Los edificios de nueva planta y las reformas o ampliaciones de edificios existentes, así como las instalaciones que se realicen en los mismos, cumplirán las Normas Básicas de la Edificación NBE-CT-79, NBE-CA-81 y NBE-CPI-96.

Cuando en obras de reforma o ampliación se presente la imposibilidad manifiesta y justificada de resolver todas las determinaciones de alguna de las normas básicas citadas, el Ayuntamiento de Tulebras podrá excepcionalmente eximir de su cumplimiento a la obra de que se trate.

5. Las ventanas o huecos exteriores o interiores en los que exista peligro de caída, estarán protegidos por un antepecho o barandilla de al menos 1,00 metro de altura. Por debajo de esta altura no habrá huecos de dimensión horizontal mayor de 12 cm., ranuras a ras de suelo mayores de 5 cm. ni elementos que permitan escalar el antepecho o barandilla.

Artículo 101. Normas básicas para instalaciones.

1. Las instalaciones deberán ajustarse en todo caso a las disposiciones generales de obligado cumplimiento y, en particular, a las siguientes:

a) Orden del Ministerio de Industria, de 9 de diciembre de 1975, sobre normas básicas para las instalaciones interiores de suministro de agua.

b) Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, Decreto 2413/1973, de 20 de septiembre e Instrucciones Complementarias, Orden del Ministerio de Industria de 31 de octubre de 1973.

c) Ley 49/1966, de 23 de julio, sobre Antenas Colectivas y Orden del Ministerio de Información y Turismo de 23 de enero de 1967, sobre normas para su instalación.

2. El presente Plan Municipal remite, en todo caso, a las disposiciones generales vigentes en el momento de su concreta aplicación, por lo que la modificación de las citadas en los apartados anteriores, comportará la obligación de cumplir las que las sustituya.

Artículo 102. Almacenamiento de combustibles.

1. Las condiciones de almacenamiento de los combustibles líquidos y gaseosos serán las especificadas en la reglamentación correspondiente. (Actualmente Normas Básicas para instalaciones de gas en edificios habitados (1974), Reglamento general del servicio público de gases combustibles. Reglamento para la utilización de productos petrolíferos en calefacción y otros usos no industriales).

2. En particular y por lo que se refiere a esta clase de instalaciones observarán las determinaciones siguientes:

a) Para la autorización para la instalación de depósitos subterráneos, bocas y tuberías de carga, aspiración o ventilación, deberá presentarse al Ayuntamiento expediente o proyecto técnico de la instalación. Las autorizaciones de estas instalaciones se concederán con carácter precario en lo que afecta a las vías y espacios públicos, sin que el Ayuntamiento tenga obligación de conceder indemnización alguna en el supuesto de que, por cualquier causa, se vea precisado a ordenar la retirada de la totalidad o parte de la instalación.

b) Los daños y gastos que se deriven de la instalación del depósito serán a cargo del peticionario, siendo igualmente a su cargo los que se originen por obras posteriores en los pavimentos motivadas por defectos producidos en la instalación o por otras causas relacionadas con la misma.

c) La instalación de los depósitos subterráneos de combustibles líquidos deberá realizarse a nivel inferior al de las tuberías de abastecimiento de agua.

d) Se prohíbe la instalación de bombonas y depósitos de combustibles líquidos o licuados a presión en antepechos de ventana o anclados a las fachadas de los edificios.

Artículo 103. Instalaciones de interés general.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio general de la población. Se procurará evitar molestias y se avisará a los afectados con la mayor antelación que cada paso permita.

SECCION 2.^a

Condiciones generales de las viviendas

Artículo 104. Condiciones constructivas. Garajes.

Los edificios destinados a viviendas cumplirán las Normas Básicas de la Edificación y la legislación del Gobierno de Navarra que les sea de aplicación.

Las viviendas de Protección Oficial deberán contar al menos con una plaza de aparcamiento situada en el interior del edificio de vivienda.

SECCION 3.^a

Condiciones generales de los patios o corrales y de los jardines privados

Artículo 105. Condiciones de edificación y uso de los patios o corrales.

1. En estos espacios únicamente podrán construirse edificios auxiliares del uso vivienda, cuando cumplan las condiciones siguientes, así como las condiciones de uso y estética establecidas en las Secciones correspondientes

de los diversos Capítulos del Título Sexto del presente Plan Municipal, correspondientes a la zona en que se encuentren enclavados.

2. Las construcciones serán de planta baja, y su altura máxima medida desde la rasante del terreno hasta el punto más alto de la cubierta será de 4,00 metros cuando se trate de cubiertas de teja, y de 3,00 metros cuando sean cubiertas planas o de otros materiales.
3. Cuando el patio o corral linde con vía pública, los muros de cierre no superarán una altura de 2,50 metros sobre la rasante de la calle o plaza, y el volumen de las cubiertas de las edificaciones en el patio o corral estará comprendido bajo el diedro de 30% de pendiente que pasa por la directriz superior del cierre.
4. Las cubiertas planas no serán transitables, no pudiendo tener escaleras de acceso, ni barandillas o antepechos de ningún tipo, ni podrán utilizarse como almacenamiento o depósito de objetos o materiales, a excepción de sarmientos. Las cubiertas no podrán verter aguas a la vía pública, debiendo ser recogidas a la red de desagüe de pluviales.
5. Las construcciones que hagan frente a vía pública o a jardines privados cumplirán las condiciones de ordenación estética contenidas en el Capítulo IV del Título V.

Artículo 106. Condiciones de edificación y uso de los jardines privados.

1. Los espacios calificados como jardines privados por el presente Plan Municipal, deberán ser destinados a espacios verdes ajardinados y arbolados.
2. En estos espacios únicamente se permitirán obras de fábrica destinadas a ordenar y contener la jardinería, o que constituyan motivos ornamentales.
3. No se permitirán edificios ni cubiertos de ningún tipo, salvo las formadas por entramados y cubierta vegetal, como pérgolas, emparrados, etc.
4. Quedan prohibidas las construcciones o instalaciones deportivas, como piscinas, pistas y frontones, así como cualquier otro uso que pueda alterar la función de soporte vegetal a que se destinan estos espacios.

SECCION 4.ª

Condiciones generales de los locales comerciales y oficinas

Artículo 107. Ambito de aplicación.

Las presentes condiciones generales serán de aplicación en todos los edificios y locales definidos como "comercios" en el artículo 86 del Capítulo I del presente Título.

Artículo 108. Disposiciones comunes para todos los locales comerciales.

Cualquiera que sea el tipo o situación de edificios o locales comerciales, deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas:

- a) Contar con iluminación y ventilación adecuadas a la actividad.
- b) Las áreas destinadas al público no podrán servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda ajena al establecimiento.
- c) La altura mínima de los locales será de 2,50 metros, pudiendo reducirse a 2,20 metros en dependencias que no se utilicen permanentemente por personal o por el público.
- d) Los locales dispondrán de los servicios sanitarios fijados por la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo, o por la legislación sectorial que sea de aplicación. Para empresas con menos de diez (10) trabajadores se exigirá, como mínimo, un inodoro y un lavabo, un cuarto de aseo no inferior a 1,5 metros cuadrados. Los servicios sanitarios de varios locales que formen conjunto podrán agruparse.
- e) Las conducciones de energía eléctrica, agua, teléfono, etc., deberán ajustarse estrictamente a sus reglamentaciones respectivas.
- f) Los materiales empleados deberán cumplir la reglamentación vigente en materia de instalaciones y protección contra incendios.

Artículo 109. Proyectos de reforma o decoración de locales comerciales.

Cuando los proyectos de reforma o de decoración de locales de comerciales afecten a las fachadas, deberán armonizar con el conjunto del edificio y el entorno urbano en que ésta se sitúe, además de ajustarse a las disposiciones de la Sección Primera del presente Capítulo.

Artículo 110. Portadas decorativas y vitrinas de exposición.

1. En aquellos edificios cuyos muros en planta baja sean de sillería, mampostería vista o ladrillo, queda prohibida la construcción de portadas decorativas superpuestas a las fachadas propias de los edificios.
2. En los demás edificios podrán revestirse los muros con aplacados de piedra, cerámica, madera, etc., no pudiendo emplearse colores o acabados que rompan la armonía del conjunto.

Artículo 111. Locales comerciales en sótanos o semisótanos.

1. La altura mínima libre del sótano o semisótano será 2,50 metros.
2. Cuando la actividad se ejerza en planta baja y sótano, se preverán amplias escaleras o aberturas que den una superficie de un 15%, como mínimo, de la planta de sótano, incluyendo en el cómputo de este porcentaje la superficie de contacto de la escalera.
3. Las escaleras deberán ser de tramos rectos, y con las siguientes dimensiones mínimas: Huella, 0,28 metros, longitud de peldaño, 1,20 metros. La contrahuella será de 18 cm., como máximo. Se prohíben los peldaños intermedios en los descansillos de las escaleras.

Artículo 112. Locales comerciales en entreplantas.

Se podrán permitir entreplantas cuando cumplan las siguientes condiciones:

- a) La altura libre, medida en la parte superior y en la parte inferior de la entreplanta, será de 2,20 metros.
- b) Entre el paramento interior de la fachada principal y la entreplanta deberá existir un hueco desde el suelo al techo de la planta baja, de al menos 3 metros de profundidad, y la puerta principal de acceso debe coincidir con esta parte no ocupada por la entreplanta.
- c) La entreplanta no podrá tener entrada independiente de la del local al que pertenezca, pudiendo no obstante admitirse salidas de emergencia.
- d) Se podrán establecer asimismo galerías voladas para almacenamiento, siempre que el vuelo, a partir de las paredes, no exceda de 0,90 metros y la altura mínima libre debajo del voladizo no sea inferior a 2,20 metros, y a 2,00 metros, por encima del mismo.

Artículo 113. Locales comerciales en planta primera.

1. Cuando se trate de actividades definidas en el presente Plan Municipal como comercios, únicamente podrán permitirse si el mismo establecimiento ocupa también la planta baja, y el local en planta primera tiene acceso directo desde ella mediante escaleras independientes.
2. Se permitirá el establecimiento de actividades de servicios independientes del uso de la planta baja y con acceso desde las escaleras comunes del edificio cuando se trate de servicios personales, restaurantes, y hostelería.

Artículo 114. Condiciones generales de los locales de oficinas.

Todos los locales destinados a oficinas deberán observar las siguientes condiciones generales:

- a) Tendrán una superficie construida mínima de diez metros cuadrados (10 m²). Las dependencias que se utilicen permanentemente por personal contarán al menos, con seis metros cuadrados (6 m²).
- b) En el caso de que en el edificio exista uso de vivienda, éste deberá cumplir, además de las condiciones exigidas, las establecidas para aquel uso.
- c) La altura mínima de los locales será de dos metros cincuenta centímetros (2,50 metros) que podrá reducirse a dos metros diez centímetros (2,10 metros) en las zonas de almacén, servicios sanitarios y dependencias que no se utilicen permanentemente por personal.
- d) La iluminación artificial se adaptará a las exigencias que, para este uso, previenen las disposiciones de general aplicación.
- e) Solo se admitirán oficinas en el primer sótano, que deberá constituir una unidad con el local de planta inmediata superior y dispondrá obligatoriamente de ventilación artificial y de condiciones adecuadas de aislamiento térmico, así como de protección contra humedades.
- f) Los locales dispondrán para su personal de los servicios de higiene que fija la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo. Para empresas con menos de diez (10) trabajadores se exigirá, como mínimo, un inodoro y un lavabo. Los servicios sanitarios de varios locales que formen un conjunto podrán agruparse.

SECCION 5.^a

Condiciones generales de los edificios y locales destinados a otros usos

Artículo 115. Condiciones generales.

Los edificios y locales destinados a las actividades definidas como "otros usos" en el Capítulo I del Título V del presente Plan Municipal, así como los destinados a usos no especificados en el presente Plan Municipal, se regirán por las disposiciones especiales que regulan su construcción y, supletoriamente, por las condiciones generales de habitabilidad de las viviendas y otros usos más afines, definidas en los precedentes artículos.

1. Los almacenes de mercancías se regirán, respectivamente, atendiendo a su uso, por las condiciones específicas de los comercios o industrias con las limitaciones siguientes:
 - a) Su altura mínima será de dos metros diez centímetros (2,10 metros).

- b) Los servicios de higiene, escaleras y elementos comunes de la edificación se dimensionarán atendiendo al número previsto de personas que deban utilizarlos.
 - c) La ventilación natural podrá reducirse en un 50% en los casos en que el tipo de producto almacenado lo permita.
 - d) Podrán admitirse almacenes en sótanos independientes de las plantas bajas, siempre que se ajusten estrictamente a las normas de prevención de incendios y dispongan de ventilación artificial y de adecuada protección contra humedades.
2. Los edificios y locales administrativos, religiosos, culturales, docentes, sanitarios, deportivos, recreativos, de hostelería y de espectáculos deberán cumplir estrictamente la legislación vigente en la materia.

Artículo 116. Locales de espectáculos.

Los locales de espectáculos deberán cumplir estrictamente la legislación vigente en la materia.

SECCION 6.ª

Condiciones generales de las instalaciones de establecimientos, garajes, aparcamientos y servicios del automóvil

Artículo 117. Condición general.

La instalación y uso de garajes, aparcamientos y locales para el servicio de automóviles deberá sujetarse a las prescripciones recogidas en la presente sección, Reglamento de Actividades Clasificadas y demás disposiciones vigentes.

Artículo 118. Superficie de la plaza.

1. Se establecen como superficie mínima por plaza de aparcamiento o garajes-aparcamientos 20 m², que corresponderán a superficie útil del local (superficie del suelo comprendida dentro del perímetro definido por la cara interna de sus cerramientos), con exclusión de las superficies destinadas a servicios e instalaciones que se ubiquen en dicho garaje.
2. Cada plaza de garaje-aparcamiento dispondrá de un espacio configurado por un mínimo de 2,20 x 4,50 metros. En cualquier caso el número de plazas que se justifiquen en los garajes-aparcamientos no podrá exceder del correspondiente a 20 metros cuadrados por coche.
3. En el pavimento de los garajes-aparcamientos se señalarán los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, que aparecerán trazados en los planos correspondientes de los proyectos que se presenten para solicitar la concesión de licencias.

Artículo 119. Rampas y accesos.

1. La anchura mínima de los accesos por un solo sentido de circulación, que den a calles de menos de doce (12) metros de ancho, será de cuatro (4) metros. En los demás casos será de tres (3) metros.
2. Las rampas tendrán la anchura suficiente no inferior a tres metros (3 metros) para el libre paso de vehículos.

Artículo 120. Pendiente de las rampas.

Las rampas no sobrepasarán del 20 por 100 en el punto de máxima pendiente. Su anchura mínima será de tres metros (3 metros), con el sobreecho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medida también en el eje del carril de circulación, será superior a seis metros (6 metros) En los cuatro metros de profundidad inmediatos a los accesos del local, las rampas tendrán una pendiente máxima del 4 por 100 cuando deben ser utilizadas como salida a la calle.

Artículo 121. Ventilación.

1. En los garajes-aparcamientos (aparcamientos interiores) la ventilación se hará por conducto, asegurándose una renovación de seis volúmenes por hora.
2. Será obligatorio disponer de aparatos detectores de CO₂, que accionen automáticamente las instalaciones que se prevén en la ventilación natural o forzada, que estará proyectada con la amplitud suficiente para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos en proporción superior a las cifras señaladas en el Reglamento de Actividades Molestas y demás disposiciones vigentes. La ventilación se hará por patios o chimeneas exclusivos para este fin que estarán contruidos con materiales resistentes al fuego y que sobrepasarán en un metro la altura máxima del edificio. Estos patios o chimeneas estarán libres en toda su altura sin resaltes ni remetedos.
3. Caso de colocar ventilación forzada tanto la situación como el número y dimensionado de los extractores y su relación con la toma de aire, será la suficiente para cumplir con el Reglamento de Actividades Molestas y disposiciones vigentes. El mando de los extractores se situará en el exterior del recinto o en una cabina resistente al fuego, y de fácil acceso.
4. En los aparcamientos interiores en edificio o manzana completa se permitirán los huecos de ventilación en fachada a la calle separados como mínimo 1,5 metros de las fincas colindantes. El aparcamiento interior en planta baja se podrá acoger a esta disposición.

SECCION 7.^a

Condiciones generales de los edificios y locales industriales

Artículo 122. Condiciones de carácter general.

1. No podrán disponerse actividades e instalaciones industriales en edificios con uso de oficinas o viviendas.
2. La altura mínima libre de los locales será de 2,50 metros que podrá reducirse a 2,20 metros en dependencias no utilizadas permanentemente por personas.

Artículo 123. Condiciones higiénico-sanitarias.

1. Serán las señaladas por la legislación vigente, tanto en lo que se refiere a las condiciones higiénicas generales como a lo relativo a la edificación y procesos industriales.
2. Los locales deberán tener iluminación y ventilación natural, ayudada por la artificial si es necesario. En los locales en que existan sustancias combustibles o inflamables la iluminación se realizará mediante luminarias antideflagrantes situadas fuera de la zona de peligro y convenientemente protegidas.
3. Todos los paramentos interiores, así como los pavimentos, serán impermeables y lisos.
4. Los materiales, estructuras, y sistemas constructivos serán tales que cumplan las Normas Básicas de la Edificación NBE-CT-79, NBE-CA-81 y NBE-CPI-96.
5. Las industrias o establecimientos contarán con aseos independientes para cada sexo, a razón como mínimo de un inodoro, un lavabo y una ducha para cada 10 trabajadores o fracción.
6. Los locales habitables de oficinas, laboratorios, casetas y viviendas de guarda o conserje, estarán separados del terreno mediante un forjado o dispositivo que asegure un aislamiento similar, quedando prohibida su ubicación en sótanos o semisótanos.

Artículo 124. Condiciones de prevención de incendios.

1. En las parcelas industriales, y en un emplazamiento no cubierto, se colocarán hidrantes, según las normas del Servicio Provincial contra Incendios.
2. Se instalarán puntos fijos de incendio en las edificaciones, de forma que cubran las áreas de peligro.
3. Se dispondrán extintores móviles en número y de características adecuadas al tipo de establecimiento y actividad de que se trate.
4. Se cumplirá la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96. Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios.
5. Las distintas dependencias de la industria o establecimiento deberán contar con el número de puertas adecuadas para garantizar la evacuación del personal en caso de siniestro.
6. En las industrias en parcela deberá dejarse un paso de 5 metros de ancho alrededor de los edificios e instalaciones y que sea accesible desde el exterior por los vehículos del Servicio contra Incendios. Este paso deberá mantenerse libre de obstáculos, no pudiendo ocuparse por aparcamientos ni destinarse a espacio de almacenaje. No será preceptivo que este paso de seguridad circunde totalmente la edificación, cuando por su situación y diseño permita suficientemente la accesibilidad y actuación de los servicios de extinción.
7. No se colocarán o depositarán objetos o materiales que obstaculicen el acceso directo a los hidrantes, puntos fijos de incendio, extintores, salidas de emergencia, etc.

Artículo 125. Condiciones de tratamiento de residuales.

1. Las aguas residuales deberán recibir el adecuado tratamiento y depuración con carácter previo a su vertido, a fin de que cumplan las condiciones que señala el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y demás disposiciones vigentes sobre la materia.
2. Queda prohibido cualquier vertido directo a cauces o caminos públicos.

SECCION 8.^a

Seguridad en la construcción

Artículo 126. Vallas de precaución.

1. El frente de la casa o solar donde se practiquen obras de nueva construcción o de derribo se cerrará siempre con una valla de precaución de dos metros (2 metros) de altura como mínimo y de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa, tales como ladrillos, tablas o paneles prefabricados. Dicha valla no será obligatoria cuando estuviera construido el cerramiento y los trabajos que se ejecuten no tengan incidencia en la seguridad y libre tránsito de la vía pública.
2. No obstante, en los casos en que la colocación del vallado suponga un peligro o dificultad para el tránsito, el Ayuntamiento determinará las condiciones en que aquél deba instalarse, pudiendo obligar a que la valla, una vez

acabadas las obras en planta baja, sea sustituida por puente volante.

3. El máximo espacio que con la valla de precaución podrá ocuparse estará en proporción con la anchura de la acera o calle, pero en ningún caso podrá adelantarse más de tres metros (3 metros) contados desde la alineación de propiedad, ni rebasar los dos tercios de la acera. Igual precaución se adoptará cuando la obra sea de reparación, si se estima oportuno. En otro caso, así como en el de practicarse revoques, retejos u otras operaciones análogas de carácter circunstancial, se atajará al frente con una cuerda, junto a la cual se mantendrá un operario para dar los avisos oportunos a los transeúntes.

4. En las aceras de menos de un metro cuarenta centímetros (1,40 metros) de ancho se permitirá el establecimiento de vallas, con un saliente máximo de sesenta centímetros (0,60 metros) solamente en caso de obra de nueva planta hasta la realización de la cubierta de la planta baja, o hasta que se alcance la altura mínima señalada para las plantas bajas de cada Zona; y de obras de reforma que afecten a la fachada de la planta baja. Durante la ejecución del resto de las obras, en el primer caso, cuando las de reforma no afecten a la parte indicada, o cuando se trate de adición de pisos, la valla será sustituida por una protección volada o sobre pies derechos. En los casos a que se refiere el párrafo anterior de este artículo, se deberá atemperar el horario de trabajo a las exigencias de la circulación, de acuerdo con las instrucciones que se reciban del Ayuntamiento.

5. Será obligatoria la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.

6. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o éstas se interrumpan durante igual plazo, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público, sin perjuicio de adoptar las pertinentes medidas de precaución.

7. Se colocarán lonas o redes de protección de la vía pública entre los forjados de plantas mientras se realicen en estas trabajos que comporten peligro para los peatones, o se realizará una protección adecuada de la acera.

Artículo 127. Precauciones durante la ejecución de las obras.

1. Mientras dure la edificación o reparación de una casa que ofreciese peligro o dificultad al tránsito por las calles, se atajará en las inmediaciones de la obra en la forma que para cada caso se determine.

2. Los materiales se colocarán y prepararán dentro de la obra, y cuando no fuera posible, la colocación y preparación se hará en el punto o espacio que el Ayuntamiento designe.

3. Los andamios, codales y demás elementos auxiliares de la construcción se montarán, instalarán y desharán con sujeción a las instrucciones de la dirección facultativa de la obra, o de sus delegados responsables. Los andamios serán cuando menos de setenta y cinco centímetros (0,75 metros) de ancho y las tablas y maromas que se empleen para su formación tendrán la resistencia correspondiente al servicio que han de prestar. Además la parte exterior de los andamios deberá cubrirse en dirección vertical hasta la altura de un metro (1 metro) de suerte que se evite todo peligro para los operarios, así como la caída de los materiales, sin perjuicio de cumplir además, la reglamentación de seguridad en el trabajo.

4. El apuntalamiento de edificios se efectuará siempre bajo la dirección facultativa.

Artículo 128. Aparatos elevadores en obras.

1. Los aparatos elevadores de materiales no podrán situarse en la vía pública, y sí solo en el interior de la casa o solar o dentro de la valla de precaución, salvo casos especiales y con la autorización pertinente.

2. La instalación de aparatos elevadores se ajustará a lo previsto en las disposiciones generales reguladoras de la materia. La construcción, instalación y mantenimiento de los aparatos elevadores de uso temporal y mixto para materiales y personal de obra, se regulará por el Reglamento específico en vigor.

3. Cuando en la ejecución de las obras se emplee maquinaria auxiliar de cualquier clase, el constructor deberá adoptar las medidas de seguridad establecidas en las disposiciones vigentes.

4. La maquinaria e instalaciones auxiliares y sus elementos, utilizables en las obras de construcción, habrán de ser objeto de autorización municipal para su funcionamiento con carácter provisional.

Artículo 129. Grúas-torre.

La instalación y uso de grúas -torre en la construcción, en lo que afecta a la competencia municipal, estará sujeta a las siguientes condiciones:

a) La grúa a montar y todos sus elementos deberán hallarse en perfecto estado de conservación.

b) La grúa se instalará en perfectas condiciones de funcionamiento y seguridad.

c) La utilización de la grúa deberá hacerse dentro de las cargas máximas, en sus posiciones más desfavorables, que puedan ser transportadas en los distintos supuestos de uso.

d) Se cubrirán con póliza de seguro, de responsabilidad civil ilimitada, los daños de cualquier género que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.

e) La colocación de los elementos que transporte la grúa se efectuarán en la forma que ofrezca la máxima seguridad a juicio del técnico responsable de su funcionamiento.

CAPITULO III

Condiciones generales de las obras de reforma y ampliación de las edificaciones existentes

Artículo 130. Tipos de obras.

A efectos del presente Plan Municipal, las obras de edificación se clasifican en los siguientes tipos;

1. Obras de nueva planta. Son aquellas que están proyectadas y construidas sin utilización de obra alguna anterior.
2. Obras de reconstrucción. Son las obras de edificación ejecutadas en un solar producto de la demolición de un edificio anteriormente existente.
3. Obras de reforma. Son aquellas comprendidas en uno de los supuestos siguientes:
 - a) Ampliación de edificios existentes.
 - b) Reforma de edificios existentes que afecte a la distribución o estructura.
 - c) Apertura y ampliación de huecos, construcción de balcones o miradores, modificación de la composición o decoración de fachadas.
 - d) Portadas de establecimientos comerciales.
4. Obras de consolidación. Son aquellas que sin introducir modificaciones en la distribución o fachadas de los edificios, mejoran sus condiciones estructurales.
5. Obras menores. Son las que no afectan a la estructura del edificio, ni están comprendidas en las anteriores.

Artículo 131. Obras de reforma.

1. En las edificaciones existentes, cualquiera que sea su situación y estado, se autorizarán todas aquellas obras de reforma que, sin variar su estructura, supongan una mejora de las mismas y se ajusten a las condiciones particulares de la correspondiente zona.
2. No se autorizará la realización de obras de reforma que transformen en interior una vivienda exterior o una parte de ella. Tampoco se autorizará la realización de obras de reforma en edificaciones que, conteniendo viviendas interiores, no mejoren sustancialmente las condiciones higiénicas y sanitarias de las mismas.
3. Se autorizará la realización de obras de reforma de tabiquería que supongan una mejora en la ventilación y distribución de los locales.

Artículo 132. Obras de ampliación.

1. En las edificaciones existentes, sólo se autorizará la realización de obras de ampliación que impliquen una mayor ocupación de suelo, cuando las ampliaciones proyectadas se ajusten estrictamente a las condiciones generales y particulares establecidas en el presente Plan Municipal para las nuevas construcciones.

Artículo 133. Obras en edificios fuera de ordenación.

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 134 de la Ley Foral 10/1994, se consideran fuera de ordenación con respecto al presente Plan Municipal a los edificios siguientes:

F1. Carretera Tudela-Tarazona. Cubierto-almacén afectado por la alineación de esta calle.

F2. Carretera Tudela-Tarazona. Aprisco afectado por la zona verde de la zona de Las Hoyas.

La situación de estos edificios figura en los planos adjuntos número 3 y 4.

2. No obstante lo señalado en el punto anterior, si algún edificio o instalación resultara disconforme con las previsiones del planeamiento, el Ayuntamiento resolverá expresamente, de oficio o a instancia de parte, sobre su situación jurídica, previa audiencia al interesado, bien declarando el edificio en régimen de fuera de ordenación o bien ordenando la modificación de las previsiones del planeamiento por el procedimiento correspondiente.
3. En los edificios o instalaciones que se declaren fuera de ordenación no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las reparaciones que exijan la seguridad e higiene del inmueble.
5. Sin embargo, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas.
6. Cuando la disconformidad con el planeamiento no impida la edificación en el mismo solar que ocupa el edificio, el propietario podrá demolerlo y reconstruirlo con sujeción a dicho planeamiento.

CAPITULO IV

Condiciones generales de ordenación estética

Artículo 134. Ambito de aplicación.

Además de ajustarse a las condiciones particulares de ordenación estética establecidas para cada una de las zonas o categorías de suelo en que se divide el Término Municipal de Tulebras con arreglo al presente Plan Municipal, todas las construcciones habrán de cumplir las condiciones generales que se establecen en la presente Sección.

Artículo 135. Adecuación de las edificaciones a su entorno.

Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto:

- a) Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.
- b) En los lugares de paisaje abierto y natural, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

Artículo 136. Protección de edificaciones de interés artístico o típico.

En las edificaciones caracterizadas por su valor artístico, histórico o típico, no se autorizarán otras obras que las precisas para su restauración y conservación.

Artículo 137. Protección de elementos arquitectónicos de interés.

1. En la realización de obras de reforma se conservarán y respetarán todos los elementos arquitectónicos característicos del edificio, y deberán sacarse a la luz los elementos que hubieran podido permanecer ocultos.
2. Se evitará especialmente cualquier mutilación, alteración, ocultación o destrucción de los elementos de sillería (lienzo, bóvedas, jambas, dinteles, alféizares, cornisas, piezas esculpidas, etc.).

TITULO SEXTO

Normas urbanísticas del suelo urbano

CAPITULO I

Normas generales

SECCION 1.^a

Régimen urbanístico del suelo

Artículo 138. Delimitación del suelo urbano.

Constituyen el suelo urbano del municipio de Tulebras los terrenos que, por reunir los requisitos establecidos en el artículo 43 del presente Plan Municipal, se definen como urbanos en la documentación gráfica del presente Plan.

Constituirán asimismo el suelo urbano los terrenos que integran el suelo urbanizable cuando, en ejecución del correspondiente Plan Parcial y de su Proyecto de Urbanización, lleguen a disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

Artículo 139. División en zonas.

1. El suelo urbano se divide en las siguientes zonas:

- a) Zona Monasterio.
- b) Zona pecuaria del Monasterio.
- c) Zona Casco Histórico.
- d) Zona Carretera.
- e) Zona de Las Hoyas.
- f) Zona Almacenes.
- g) Zona de tolerancia industrial "Falcón".

2. La delimitación gráfica de cada una de estas zonas se contiene en el plano adjunto número 2.

Artículo 140. Tipos de suelo.

El suelo urbano se identifica en dos tipos de suelo:

1. Suelo edificado.

Es aquel que en el momento de redacción del Plan Municipal se encuentra edificado.

La delimitación de ámbitos de actuación se hace según parcelas o unidades de actuación directa, siendo directo el sistema de actuación.

Las condiciones de actuación en esta clase de suelo vienen definidas por las Condiciones particulares de actuación en los distintos grupos edificatorios establecidas en el Capítulo II, Conservación del Patrimonio Urbano Municipal, del Título Sexto del presente Plan Municipal.

2. Suelo por edificar.

Es aquél que en el momento de la redacción del Plan Municipal se encuentra sin edificar, o parcialmente ocupado por construcciones destinadas a desaparecer, y que el Plan califica como suelo edificable.

La delimitación de ámbitos de actuación se hace según unidades de actuación urbanística, siendo los sistemas posibles de actuación: compensación, cooperación, expropiación y actuación directa o asistemática.

Las condiciones de actuación en esta clase de suelo vienen definidas por las Condiciones particulares de edificación en la unidad de actuación correspondiente, establecidas en el presente Título VI del Plan Municipal.

Artículo 141. Planeamiento.

1. El suelo urbano podrá ser objeto de planeamiento mediante la redacción de Planes Especiales para la realización de alguno de los fines expuestos en el artículo 22 y siguientes del presente Plan Municipal.

2. Podrán asimismo redactarse, Planes Especiales de Reforma Interior, que deberán ajustarse a lo establecido en el artículo citado.

3. También podrán redactarse Estudios de Detalle dentro de los límites establecidos en el artículo 23 del presente Plan Municipal.

Artículo 142. Principios generales de actuación.

1. La ejecución de la ordenación se ajustará al cumplimiento de los requisitos sobre aprobación previa del planeamiento de desarrollo correspondiente a las unidades de actuación delimitadas en el presente Plan Municipal.

2. Serán ejecutables mediante concesión directa de licencia, las parcelas o unidades de actuación directa con posibilidades de ser edificadas por reunir la condición de solar establecida por el presente Plan Municipal cuando no sea necesario proceder a una redistribución de cargas y beneficios entre diversos propietarios.

Artículo 143. Sistemas de actuación urbanística.

1. La ejecución de las unidades de actuación se realizará mediante cualquiera de los instrumentos o sistemas de actuación previstos en la legislación vigente, los cuales se aplicarán cuando se den las circunstancias y formalidades que le otorguen las disposiciones que correspondan.

2. Los sistemas de actuación previstos son:

Compensación.

Cooperación.

Expropiación.

Reparcelación voluntaria.

Ejecución forzosa.

3. El desarrollo y ejecución de los sistemas generales se efectuará directamente, por el muy ilustre Ayuntamiento de Tulebras, o a través de los planes especiales previstos en el artículo 49 del presente Plan. El plazo previsto para su ejecución es de ocho años, a partir de su entrada en vigor.

Artículo 144. Regulación jurídica previa.

1. Con anterioridad a la ejecución de las obras de urbanización y edificación, en su caso, deberán realizarse cuantas tramitaciones sean precisas para regularizar y jurídicamente la actuación.

2. Cuando el sistema de actuación elegido sea el de Compensación, deberán encontrarse aprobados, con anterioridad a la ejecución, los siguientes documentos:

Estatutos de la Junta de Compensación.

Bases de la Actuación de Compensación.

Proyecto de Compensación de la Unidad.

3. Cuando el sistema de actuación elegido sea el de Cooperación, deberá estar aprobada, con anterioridad a la ejecución, la Reparcación de la Unidad.

4. Cuando el sistema de actuación elegido sea el de Expropiación, deberá haberse realizado, con anterioridad a la ejecución, la ocupación legal del suelo y propiedades afectadas.

Artículo 145. Modalidades en la gestión urbanística para la ejecución.

Para conseguir un equitativo reparto de cargas y beneficios de la ordenación, bien para la obtención de terrenos por cesión obligatoria, o bien para su ocupación y utilización conforme al presente Plan Municipal, podrá utilizarse cualquiera de las siguientes alternativas o combinaciones de ellas, dentro de las diferentes instituciones y modalidades de las mismas que prevé la legislación vigente:

- a) Compensación o Cooperación en unidades de actuación completa.
- b) Expropiación Forzosa mediante pago o permuta con otras parcelas.
- c) Reparcelación Voluntaria.
- d) Permuta con otras parcelas del Patrimonio Municipal del Suelo por acuerdo entre ambas partes.
- e) Cesión del derecho de superficie que, sin la enajenación del dominio del suelo permita su utilización por el Ayuntamiento o por particulares conforme a los fines del presente Plan Municipal.
- f) Compra del suelo por los mecanismos del Derecho Privado.

Artículo 146. Edificación.

1. En el suelo urbano sólo podrá edificarse cuando la respectiva parcela adquiera la condición de solar, para lo cual:

- a) Tendrá que haber sido declarada apta para la edificación por el presente Plan Municipal o por los Planes que, en desarrollo del mismo, puedan aprobarse.
- b) Deberá tener señaladas alineaciones y rasantes.
- c) Deberá estar urbanizada con arreglo a las prescripciones del presente Plan Municipal y de los Planes que, en desarrollo del mismo, pudieran aprobarse. En todo caso la parcela deberá contar con los servicios señalados en el artículo 10 de la Ley Foral 10/1994.

Las edificaciones deberán ajustarse estrictamente a las condiciones generales establecidas en el Título V del presente Plan Municipal y a las condiciones particulares correspondientes a la zona y unidad de actuación en que estén situadas.

Artículo 147. Alineaciones y tipologías.

1. Los nuevos edificios que se construyan serán adosados o aislados, con su fachada situada exactamente sobre la línea obligatoria de fachada, en su caso, o bien retranqueada sobre la línea máxima de fachada, sin rebasar la distancia máxima establecida, tal como se definen en la Sección 1.^a del Capítulo I del Título V, y en los planos de alineaciones del presente Plan Municipal, y cumplirán las reglas siguientes.

- a) Los edificios se levantarán sobre la línea obligatoria de fachada, de modo que el nuevo edificio cubra los medianiles existentes.
- b) En los solares ordenados mediante líneas máximas de fachada, deberá garantizarse que los medianiles que se produzcan en los edificios contiguos recibirán el mismo tratamiento de terminación que sus fachadas.

Para ello, en caso de construcción un nuevo edificio retranqueado en un solar con medianiles contiguos existentes, se exigirá que la parte de los mismos que quede vista reciba la misma terminación que sus fachadas, anterior o simultáneamente a la terminación del nuevo edificio.

2. El incumplimiento de esta obligación supondrá la denegación de la licencia de primera utilización del nuevo edificio, así como la denegación de las licencias de acondicionamiento y actividad de locales comerciales que se solicitasen en el mismo.
3. En caso de que no existan construcciones en las parcelas contiguas, el promotor aportará compromiso de los propietarios vecinos de que las futuras edificaciones se retranquearán la misma distancia o darán a los medianiles que queden vistos tratamientos de terminación idénticos a los de las fachadas principales. Sin la cumplimentación de este requisito no podrá otorgarse la licencia municipal de obras para el nuevo edificio; el incumplimiento de esta condición por parte de los propietarios vecinos les acarreará las denegaciones de licencias establecidas en el último párrafo del apartado anterior.

Las mismas condiciones se exigirán cuando se trate de la construcción de un edificio exento, extendidas en este caso a la totalidad de la superficie de los medianiles existentes o futuros de las parcelas colindantes.

4. Los edificios que se construyan podrán en todos los casos retranquearse de la línea de patio, dejando parte de la superficie edificable sin construir, pero no podrán rebasarla invadiendo la superficie de patio o corral, salvo con las construcciones y usos autorizados en este espacio.
5. En las esquinas de calles, plazas o lugares en que el Ayuntamiento considere imprescindible mejorar las condiciones de visibilidad o circulación, podrán imponerse a las alineaciones oficiales, servidumbres de retranqueo obligatorias.

6. En los casos en que, por cualquier circunstancia, resultase conveniente reajustar o modificar las alineaciones y rasantes establecidas, podrán realizarse para ello Estudios de Detalle que deberán ajustarse a lo establecido en el artículo 23 del presente Plan Municipal.

Artículo 148. Obligaciones y cargas de los propietarios del suelo urbano.

1. Los titulares del suelo tienen derecho a la apropiación, conforme al presente Plan Municipal del aprovechamiento urbanístico atribuido al suelo por el mismo, al ejercicio de dicho aprovechamiento y a su mantenimiento, salvo que se proceda a la correspondiente expropiación o indemnización.

En suelo urbano no incluido en unidades de actuación, el aprovechamiento susceptible de apropiación por los particulares será el 100% del resultante de aplicar a cada solar las normas de alineaciones, altura y fondo edificable.

En suelo urbano incluido en unidades de actuación, el aprovechamiento susceptible de apropiación por los particulares será el 90% del establecido por el presente Plan Municipal para cada unidad de actuación.

2. Los propietarios de suelo urbano están obligados a ceder la totalidad de la superficie de los terrenos destinados por el presente Plan Municipal a viales, espacios libres, parques, paseos y jardines públicos establecidos en el presente Plan Municipal.

a) La cesión será gratuita cuando se trate de sistemas locales al servicio de la unidad de actuación urbanística correspondiente, en el momento de actuar en la unidad, y se efectuará mediante cualquiera de los mecanismos o instrumentos previstos en la legislación vigente y en el presente Plan Municipal.

b) Los terrenos que sean objeto de cesión obligatoria, pero no gratuita, en las unidades actualmente edificadas, pasarán a ser públicos, si el Ayuntamiento lo decidiera, por acuerdo entre las partes. Si los terrenos estuviesen calificados como sistema general de red viaria o espacios libres, podrán ser en todo caso expropiados y su importe repercutido mediante contribuciones especiales o por cualquier otro sistema.

3. Los propietarios de suelo urbano están obligados a sufragar los costes de la urbanización comprendida en la parcela o en la unidad de actuación correspondiente, tal como disponen los artículos 13.1.c, 13.2.b, 143.2, 144, 167, 191.2, de la Ley Foral 10/1994, de 4 de julio, de ordenación del territorio y urbanismo

El costeamiento de la urbanización comprenderá la red viaria, abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público, riego, teléfono y otros servicios previstos o que se puedan prever, así como la conexión de lo antes citado con las redes generales existentes en el exterior de la parcela o de la unidad de actuación.

4. El reparto equitativo de las cargas que se deriven de la aplicación del presente artículo se efectuará a través de los sistemas de actuación previstos en la legislación vigente, o mediante las reparcelaciones que procedan, conforme a lo establecido en el presente Plan Municipal y en la Ley Foral 10/1994.

5. Los propietarios estarán obligados al cumplimiento de los plazos para la ejecución de la urbanización y edificación, previstos en el presente Plan Municipal.

6. Los propietarios de suelo urbano están obligados a la conservación del patrimonio arquitectónico y de las áreas privadas libres de edificación, cumpliendo las distintas ordenanzas y bandos que la alcaldía apruebe o dictamine. Conservación y mantenimiento de forma aseada, construcción acabada y bien rematada de fachadas, muros, cierres, medianiles, etc.

SECCION 2.^a

Normas generales del suelo urbano

Artículo 149. Cierres de fincas en suelo urbano.

Los cierres lindantes con vía pública serán de obra de fábrica de altura inferior a 2,50 metros, o de zócalo de obra con verja, malla o seto sin sobrepasar la altura citada.

Artículo 150. Documentación relativa a las fachadas.

1. A toda solicitud de licencia para construir edificaciones de nueva planta o para realizar obras que afecten a la fachada de las edificaciones existentes deberán acompañarse, cuando se trate de edificaciones situadas en las zonas Monasterio y Casco Histórico, además de los documentos señalados en el artículo 15, los esquemas de alzado de conjunto del estado actual del solar o de la fachada del edificio, y de las fachadas de los edificios contiguos, y del mismo esquema de alzado señalado en el apartado anterior, incluyendo en el mismo la fachada del edificio proyectado o la fachada reformada.

2. Cuando se proyecte realizar derribos o reformas de fachadas deberán presentarse tres fotografías del estado actual del edificio, con destino al expediente y al Archivo Municipal.

Artículo 151. Fachadas a patios o corrales.

Las fachadas posteriores de los edificios y las que hagan frente a patios o corrales, que sean visibles desde vías o espacios públicos, deberán tratarse con materiales de calidades estéticas similares a los de las fachadas. Las características de este tratamiento deberán figurar en el proyecto correspondiente, a fin de que puedan someterse a la aprobación municipal.

Artículo 152. Instalaciones y elementos existentes en las fachadas.

1. No podrán restaurarse total ni parcialmente las instalaciones o elementos que existan en una fachada y que no se ajusten al presente Plan Municipal, a menos que, con la restauración proyectada, la instalación o elementos de que se trate se acomoden al mismo.
2. Cuando exista peligro de desprendimiento o ruina de las instalaciones o elementos existentes en una fachada, el Ayuntamiento podrá ordenar su demolición o restauración ajustada al presente Plan Municipal.

Artículo 153. Toldos.

1. En los huecos de ventanas y balcones se permitirá la instalación de toldos, siempre que sean enrollables o plegables y que su vuelo desde la fachada de la casa no sea superior al correspondiente a los balcones.
2. En planta baja se permitirá la instalación de toldos siempre que el saliente de los mismos sea, al menos, 0,20 metros inferior al ancho de la acera y siempre que su punto más bajo, incluyendo colgantes, barras de suspensión, etc., diste al menos 2,20 metros del nivel de la acera. Los toldos deberán respetar el arbolado y las farolas existentes.

Artículo 154. Marquesinas.

Se permitirá la instalación de marquesinas siempre que reúnan las siguientes condiciones:

- a) Carecer de soportes verticales.
- b) Los elementos inferiores de la marquesina deberán distar de la acera, al menos, 2,50 metros.
- c) Los elementos superiores de la marquesina no podrán sobrepasar la altura permitida para la planta baja.
- d) El vuelo de la marquesina desde el plano de fachada debe ser, al menos, 0,50 metros inferior al ancho de la acera.
- e) Las marquesinas deberán respetar el arbolado y las farolas existentes, quedando a una distancia de los mismos de, al menos, 1,00 metro.
- f) Las marquesinas deberán recoger sus aguas de modo que no viertan a la vía pública.
- g) Las marquesinas no podrán tener barandillas ni usarse como balcones.
- h) Cuando la instalación de las marquesinas se realice después de construido el edificio, será preciso obtener la conformidad de los ocupantes de la primera planta.
- i) Deberá aportarse justificación de que la estabilidad y seguridad de la marquesina están respaldadas por técnico competente.

Artículo 155. Faroles, rótulos y anuncios.

1. Los faroles, rótulos y anuncios perpendiculares a la fachada, deberán distar, al menos, 0,20 metros del borde de la acera. El extremo inferior quedará a una altura mínima de 2,50 metros sobre la acera.
2. Los rótulos adosados o paralelos a la fachada deberán tener su extremo inferior a una altura mínima respecto de la acera de 2,20 metros cuando su grosor sea inferior a 20 cm. o de 2,50 metros si es superior, no pudiendo en ningún caso sobrepasar los 0,50 metros de grosor.
3. No se permitirán rótulos o anuncios adosados a balcones, miradores o cuerpos volados.
4. El tamaño, situación, forma y materiales del rótulo se adaptarán a las características de la fachada de forma que no oculten sus elementos constructivos ni desentonen del conjunto de la misma.

CAPITULO II

Conservación del patrimonio urbano municipal

Artículo 156. Concepto y clasificación del patrimonio urbano municipal.

1. Se entiende por patrimonio urbano el conjunto de edificios, inmuebles y elementos, considerados aisladamente o en conjuntos identificables que por razones de interés histórico, arquitectónico o social, confieren a Tulebras una identidad urbana propia.
2. Como elementos integrantes de este patrimonio, se incluyen:
 - a) Conjuntos o zonas de interés.
 - b) Patrimonio Arquitectónico.
 - c) Patrimonio arbóreo y jardines.

Artículo 157. Conjuntos o zonas de interés. Normas de conservación y actuación.

1. Son aquellos espacios urbanos de interés arquitectónico o ambiental y que constituyen una referencia singular del conjunto del núcleo urbano.
2. Son los siguientes:

Monasterio cisterciense.

Calle de San Bernardo.

3. Se protegen los trazados, las tipologías edificatorias, el mobiliario urbano y el arbolado y la jardinería comprendidos en estos conjuntos.

Artículo 158. Patrimonio arquitectónico. Normas de conservación y actuación.

Comprende aquellos edificios que por sus características requieren una protección individualizada.

La clasificación de estos edificios por su valor e importancia singular y por sus valores de conjunto a efectos del presente Plan Municipal es la siguiente:

a) Grupo edificatorio G1. Comprende aquellos edificios que por su calidad edificatoria y sus valores estéticos, históricos o tradicionales, deban ser objeto de especial protección y conservación, siendo obligado el mantenimiento y rehabilitación de la edificación, la conservación de la identidad del edificio, incluyendo la distribución tipológica de pasillos y escaleras, etc. estando prohibida la modificación del volumen general, materiales de fachada y forma, tamaño y disposición de los huecos. Se trataría de edificios de singular importancia, de reconocido valor histórico y artístico, catalogados en el inventario de la Institución Príncipe de Viana o en Catálogo Monumental de Navarra.

La normativa aplicable a estos edificios es la contenida en la Sección 1.ª del presente Capítulo.

b) Grupo edificatorio G2. Comprende aquellos edificios existentes en Tulebras que configuran un patrimonio edificado con valores estéticos, históricos o tradicionales de conjunto, que define e identifica la imagen urbana de Tulebras, y que deben ser objeto de protección y conservación, estando autorizado realizar obras parciales o totales de renovación o rehabilitación, pudiendo ser modificada la estructura, la distribución tipológica de pasillo y escaleras, etc., pero siendo obligada la conservación de la identidad exterior del edificio.

El único conjunto de edificios existente en Tulebras asimilable a este grupo lo constituyen las casas de la calle de San Bernardo situadas a la entrada del Monasterio cisterciense. Sin embargo, sus valores estéticos e históricos no son tan relevantes como para exigir su conservación material, por lo que se clasifican como grupo 3 de edificación, de modo que sea posible su demolición total (por motivos de habitabilidad, humedades del terreno, etc.) y su posterior reconstrucción, manteniendo las características estéticas, formales y tradicionales exigidas por las Condiciones particulares de edificación de la Zona "Casco Histórico" en la que están incluidas.

No obstante, y como elemento singular, se incluye en este grupo al edificio de la antigua estación junto a la vía del Tarazonica.

La normativa aplicable a este edificio es la contenida en el primer párrafo del presente artículo y en la Sección Segunda del presente Capítulo.

c) Grupo edificatorio G3. Comprende aquellos edificios existentes en Tulebras que no poseen valores propios relevantes, ni pertenecer a un conjunto de interés, ni se encuentran incluidos en el grupo anterior. Estos edificios pueden ser objetos de conservación o reforma, o bien de derribo y reedificación.

La normativa aplicable a estos edificios es la contenida en la Sección 2.ª del presente Capítulo.

Artículo 159. Patrimonio arbóreo, jardines y elementos naturales. Normas de conservación y actuación.

1. En este concepto se incluyen tanto los jardines como aquellos elementos de arbolado municipal, y elementos naturales, que conforman la imagen de Tulebras, y que interesa proteger.

2. Son entre otros los siguientes:

Plaza frente al Monasterio.

Placeta frente al Ayuntamiento.

Parque junto al río Queiles y la carretera a Barillas.

3. El patrimonio arbóreo deberá conservarse en su estilo actual, sin alteración de su carácter. El mantenimiento y conservación del arbolado y demás elementos vegetales que los conforman se llevará a cabo mediante las siguientes intervenciones:

Control fitosanitario. Se prohíben los tratamientos tóxicos para personas o animales.

Cirugía de las partes secas si las hubiese.

Aumento de la superficie de aireación en los casos en que se presenten muestras de debilidad.

En casos de enfermedad irreversible o muerte natural de un ejemplar se procederá a la sustitución por otro de la misma especie.

SECCION 1.ª

Condiciones particulares de actuación en edificios del grupo G1 (Conservación)

Artículo 160. Definición del Grupo edificatorio G1.

1. El Grupo edificatorio G1 comprende aquellos edificios existentes en Tulebras que por su calidad edificatoria y sus valores estéticos, históricos o tradicionales, son objeto de especial protección y conservación.

2. Los edificios incluidos en este grupo, afectados por las condiciones contenidas en el presente Capítulo, son los señalados como tales en los planos número 3 y 4, y son los siguientes:

Real Monasterio Cisterciense Santa María de la Caridad. Carretera de Tarazona.

Comprende:

La Iglesia cisterciense-renacentista (Siglos XIII-XVI).

El Claustro cisterciense (Siglos XII-XVI).

La Capilla barroca de San Bernardo (Siglo XVI).

El Monasterio barroco (Siglo XVII).

Artículo 161. Criterios generales.

En el interior de la edificación queda autorizado realizar obras parciales o totales de renovación o rehabilitación, permitiéndose usar nuevos materiales y técnicas constructivas y de instalaciones, siempre que no sea modificada la estructura, la distribución tipológica de pasillos y escaleras, etc.

En el exterior es obligado el mantenimiento y rehabilitación de la edificación, y la conservación de la identidad del edificio, estando prohibida la modificación del volumen general, salvo por las ampliaciones que pudieran estar autorizadas por el presente Plan Municipal, la modificación de materiales de fachada y la forma, tamaño y disposición de los huecos, pudiendo autorizarse la apertura de nuevos huecos siempre que completen o mejoren la composición de la fachada, tengan características similares a los existentes y respeten las dimensiones máximas señaladas por el presente Plan Municipal para la Zona Monasterio.

Artículo 162. Derribos.

1. El derribo de los edificios pertenecientes al grupo G1, únicamente podrá llevarse a cabo tras la resolución del correspondiente expediente de declaración de ruina, tramitado con arreglo a lo dispuesto en el artículo 226 de la Ley Foral 10/1994, y siempre con la obligación de reedificar el edificio con los criterios generales señalados en el artículo anterior.

2. Será necesario la redacción de un proyecto de derribo y de reconstrucción, previamente a la concesión de la licencia de derribo. El Ayuntamiento comprobará que el nuevo edificio propuesto corresponde efectivamente a la reproducción del edificio original.

Artículo 163. Criterios de ordenación.

Ocupación, altura y volumen.

1. La ocupación del solar será la actualmente existente, siendo obligatoria la conservación de las alineaciones de fachada.

2. Se consolida la altura actual de fachada y cumbrera y la forma de la cubierta.

Artículo 164. Criterios de uso.

Se mantienen los usos existentes. Se podrán implantar los usos permitidos en la Sección Segunda del Capítulo correspondiente a la Zona Monasterio, del Título Sexto del presente Plan Municipal.

Artículo 165. Criterios de composición, estética y materiales.

1. Composición de fachadas.

2. Muros de fachada. Revestimientos.

Los muros existentes de ladrillo, sillería o mampostería regular apta para quedar vista deberán mantenerse vistos, quedando prohibido pintar o resaltar las llagas del aparejo.

Los muros de ladrillo no cara vista y de piedra menuda o deficiente podrán ser enfoscados con mortero de cal o cemento, evitando los fuertes grosores de revoco, que será continuo y pintado en los colores autorizados en la Zona Monasterio, sin dibujos de imitación de piedra o entramados de madera, y no dejará piedras vistas aisladas dentro del enfoscado.

Queda prohibido el resto de revestimientos de fachada, como plaquetas cerámicas, revocos tipo Granulite, etc.

3. Zócalos, esquinas, recercados de huecos y elementos singulares.

Es obligatorio la conservación de blasones, dinteles, recercados y otros elementos de cantería y carpintería, o su reposición en los mismos materiales que los originales.

Se podrá autorizar la superposición a la fachada de nuevos elementos singulares cuando se adecuen a la composición de la fachada y estén realizados en materiales nobles (piedra o ladrillo) o tradicionales.

4. Huecos de fachada.

Puertas. Es obligatorio conservar la puerta de acceso principal con sus características actuales de ubicación, forma, dimensiones, elementos constructivos (dinteles, dovelas...) Las puertas se realizarán en hierro macizo, madera pintada o barnizada.

Las ventanas y balcones se conservarán en su ubicación, forma y dimensiones actuales, de no ser que su modificación mejore la composición de la fachada o recupere su estado original. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos siempre que completen o mejoren la composición de la fachada, y tengan características similares a los existentes. La apertura o ampliación de ventanas podrá autorizarse previo informe favorable de la Institución Príncipe de Viana.

En ningún caso la modificación o apertura de huecos podrá afectar negativamente a recercados, arcos, blasones o elementos singulares existentes.

5. Miradores y balcones cerrados.

En los muros de fachada queda prohibido la construcción de cuerpos volados y la apertura de huecos con las características de miradores, balcones cerrados, terrazas o solanas, así como la formación de entrantes.

6. Carpintería exterior.

Es obligatorio la conservación o recuperación de las carpinterías en su actual expresión, forma y despiece de cristalería, en madera pintada o barnizada. Los cierres serán de contraventana de madera pintada o barnizada en lamas o tablas, exteriores o interiores, quedando prohibidas las persianas enrollables de cualquier material, incluso para cerrar puertas de planta baja.

7. Cerrajería.

Las barandillas de balcones deberán ser de barrotes de hierro similares a los tradicionales.

En planta baja, se autorizan rejas con diseños similares a los tradicionales.

8. Cubiertas.

Se deberá conservar, rehabilitar o recuperar la forma de la cubierta. El material de cubrición será teja curva cerámica.

Se deberán conservar los aleros, o renovarlos con ladrillo, yeso, o madera pintada o barnizada con su forma, dimensión y separación de perrotos actuales.

Los canalones y bajantes respetarán al máximo los aleros y los esquinazos de los edificios, y deberán ser de cobre, chapa galvanizada o cinc.

Artículo 166. Criterios particulares para cada edificio.

Los criterios de actuación en los edificios del grupo 1, además de los señalados en la presente Sección, serán los siguientes:

G-1.1. Iglesia cisterciense-renacentista.

G-1.2. Claustro cisterciense.

G-1.3. Capilla barroca de San Bernardo.

Se recomienda el mantenimiento de los edificios.

La situación de estos edificios figura en los planos adjuntos número 3 y 4.

Artículo 167. Relación con el entorno.

1. Únicamente podrán ser autorizadas aquellas actuaciones de rehabilitación exterior que se expresen acordes en conjunto con los edificios laterales o del entorno próximo.

2. Las actuaciones en edificios que formando un único volumen pertenezcan a varias propiedades, deberán obligatoriamente respetar el conjunto del edificio, utilizando un tratamiento homogéneo en cuanto a materiales, ordenación de huecos de fachada, pendiente de cubierta, y continuidad de ésta y de los aleros, etc. aunque se autorice actuar en diferentes fases.

SECCION 2.^a

Condiciones particulares de actuación en edificios de los Grupos edificatorios G2 y G3

Artículo 168. Definición y criterios generales del Grupo edificatorio G2.

El Grupo edificatorio G2 comprende el edificio de la antigua estación junto a la vía del Tarazónica, que constituye un patrimonio edificado con valores estéticos, históricos y tradicionales, que define e identifica la imagen urbana de Tulebras. Este edificio debe ser objeto de protección y conservación, estando autorizado realizar obras parciales o totales de renovación o rehabilitación, pudiendo ser modificada la estructura, la distribución tipológica de pasillo y escaleras, etc., pero siendo obligada la conservación de la identidad exterior del edificio.

Artículo 169. Definición y criterios generales del Grupo edificatorio G3.

1. El Grupo edificatorio G3 comprende aquellos edificios existentes en Tulebras que por no poseer valores propios relevantes, ni pertenecer a un conjunto de interés, pueden ser objetos de conservación, reforma, derribo y reedificación. Se incluyen también en este Grupo aquellos edificios existentes que se encuentran calificados como fuera de ordenación.
2. Los edificios incluidos en este Grupo, afectados por las condiciones contenidas en el presente Capítulo, son los edificios no incluidos en los dos grupos anteriores.
3. Queda autorizado realizar obras parciales o totales de rehabilitación interior o/y exterior, e incluso de renovación o reedificación total, siempre que se cumplan las condiciones particulares de edificación de cada Zona, establecidas en los Capítulos siguientes.

CAPITULO III

Condiciones particulares de edificación de la zona Monasterio

Artículo 170. Condiciones generales.

La zona Monasterio está formada por suelos urbanos consolidados con el complejo del Monasterio, los jardines que le rodean y su entorno urbano inmediato.

Se consolidan los usos y edificaciones existentes, estableciéndose las determinaciones para su conservación, adecuación o sustitución. En esta Zona se permitirán las obras de nueva planta, restauración, reforma, ampliación y consolidación de los edificios existentes cuando se trate de obras contenidas dentro de los usos o destinos monacales o cuando se trate de liberar esta Zona de usos no concordantes, por desaparición o por traslado a la Zona pecuaria del monasterio.

En esta zona es de aplicación la legislación de patrimonio histórico-artístico vigente, Decreto 22 de abril de 1959 y Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

Esta zona fue declarada Bien de Interés Cultural tras ser delimitado el entorno de protección por Orden Foral 11/1994, de 21 de enero de 1994.

Cualquier obra que se vaya a realizar en el Monasterio, o en el entorno del monumento, necesita el informe preceptivo de la Institución Príncipe de Viana del Gobierno de Navarra.

Si a pesar de lo anterior se produjese ausencia de determinaciones urbanísticas en la zona, se estará a lo dispuesto para la Zona Monasterio en el Capítulo III del presente Título. Igualmente, las condiciones de actuación son las definidas para los edificios del Grupo 1 por la Sección 1.ª del Capítulo Segundo del Título Sexto del presente Plan Municipal.

Superficie aproximada de la zona: 14.449 metros cuadrados.

CAPITULO IV

Condiciones particulares de edificación en la zona pecuaria del Monasterio

Artículo 171. Ambito de aplicación.

Esta zona está destinada a recibir los usos de tipo agropecuario que por sus características de mecanización o por sus sistemas productivos es deseable estén separados del recinto del Monasterio, el cual quedaría así destinado exclusivamente a sus usos tradicionales.

Artículo 172. Ocupación del suelo.

La ocupación máxima permitida será el 40% de la parcela propia. En el cómputo se contabilizará la superficie actualmente edificada.

Artículo 173. Número de plantas y alturas.

1. El número máximo de plantas permitido será el de planta baja.
2. La altura máxima de las construcciones será de 5,00 metros, medida de la rasante del terreno al alero.
3. Queda prohibida toda edificación por encima de la altura señalada en los apartados anteriores, exceptuando las chimeneas o instalaciones necesarias para los usos agropecuarios de esta zona.
4. Cuando la altura de estas chimeneas o instalaciones (silos, etc.) sobrepase la de la tapia contigua con el recinto del Monasterio, la autorización para estas obras requerirá los trámites de informe y aprobación señalados en el artículo 170, Condiciones generales, del presente Plan Municipal.

Superficie aproximada de la zona: 16.922 metros cuadrados.

CAPITULO V

Condiciones particulares de edificación de la zona casco histórico

SECCION 1.^a

Condiciones de ordenación y volumen

Artículo 174. Derribos.

En los edificios existentes en la Zona podrán efectuarse demoliciones, sin que sea preceptiva la declaración de ruina, siempre que se solicite la oportuna licencia municipal.

Artículo 175. Dimensiones mínimas.

1. No se podrá edificar en solares cuya superficie sea inferior a 60 metros cuadrados. Excepcionalmente, se podrá edificar en solares de menor superficie cuando las edificaciones contiguas existentes no permitan la ampliación de la parcela.
2. La longitud mínima de parcela a la vía pública será de 5 metros. Excepcionalmente, y siempre que concurren las circunstancias señaladas en el párrafo anterior, podrán autorizarse edificaciones con una longitud de fachada inferior.
3. Agrupación de lotes o parcelas.

Los lotes o parcelas cuya anchura sea inferior a 4 metros podrán agruparse con uno de los lotes contiguos, y realizarse una construcción en los dos lotes agrupados. Podrán agruparse lotes de mayor anchura siempre que el número de lotes a agrupar no sea mayor que dos, que en ningún caso el frente de la parcela resultante tenga más de doce metros, y que las fachadas resultantes mantengan en su composición, división y nivel de aleros y cubiertas y otros elementos análogos las características formales de la parcelación original.

Artículo 176. Alineaciones y rasantes.

1. Se considerarán como líneas obligatorias de fachada las alineaciones actuales, determinadas por la situación de los edificios existentes. Se mantienen las rasantes actuales.
2. La modificación de estas alineaciones o el retranqueo de un edificio dentro de su parcela deberá ser objeto de la tramitación de un Estudio de Detalle. No obstante, en los lugares estrechos, el Ayuntamiento podrá excepcionalmente autorizar retranqueos parciales de la planta baja de una parcela con el fin de obtener acceso rodado al interior de la cochera, siempre que los medianiles resultantes reciban un tratamiento de terminación similar a la fachada.

Artículo 177. Alturas.

1. La edificación tendrá una altura igual a la de la casa derribada. Si no hubiera habido casa derribada, la altura será la de la casa colindante más alta.
2. Queda prohibida toda edificación por encima de la altura señalada en el apartado anterior, excepto las chimeneas, linternas de iluminación de cajas de escaleras, remates de escaleras y otras instalaciones necesarias para el servicio de la casa.
3. La altura máxima de la planta baja medida desde el plano inferior de su forjado techo hasta cualquier punto de la rasante será de 3,00 metros.

Artículo 178. Construcciones permitidas por encima de la altura.

1. Los edificios deberán estar rematados por un tejado con alero, quedando prohibidos los remates con antepechos de obras.

El volumen del edificio estará comprendido bajo el diedro con pendiente del 40%, que sea tangente al alero. También estarán limitados por este plano las particiones o cerramientos que pudieran disponerse en terrazas ó áticos, con el fin de evitar vistas sobre los predios colindantes. La pendiente mínima de la cubierta será del 20%. La cumbre del tejado no podrá distar más de 12,00 metros del plano de fachada, no podrá tener un nivel de más de 4,80 metros sobre el del alero. Los aleros tendrán un vuelo máximo de 0,40 metros en calles de anchura inferior a 4,00 metros y de 1/10 de la anchura de la calle o plaza cuando se supere esta dimensión, con un límite máximo de 0,80 metros. Dentro de las medidas anteriores deberá estar incluido el canalón de recogida de aguas.

2. Por encima de este volumen envolvente del tejado, sólo se permitirá la instalación de antenas, chimeneas, lucernarios y receptores de energía solar.
3. El volumen interior al envolvente permitido podrá ser habitable, siempre que forme parte de la vivienda situada en la planta inferior.
4. En la cubierta del edificio se permitirá la existencia de terrazas, con una superficie inferior a 15 metros cuadrados. Cuando la terraza se pretenda construir lindante con el plano de alguna fachada del edificio, no se permitirán antepechos o barandillas, sino que deberá formarse un alero de las mismas características formales y constructivas que los restantes del edificio, debiendo arrancar un faldón de cubierta hasta alcanzar un altura mínima de 0,90 metros sobre el pavimento de la terraza o cubierta plana. Las barandillas sólo serán admisibles cuando se dispongan sobre partes del tejado del propio edificio que den al patio interior de la manzana y estén tratadas con elementos de cerrajería realizados con formas y materiales tradicionales.

Artículo 179. Balcones, miradores y cuerpos volados.

1. Se autorizarán balcones de tipo tradicional, formados por losas con molduras y barrotes de hierro, siempre que la losa tenga un grosor inferior a 15 cm., o superior si presenta molduras escalonadas; que abarque un solo hueco y que esté situada a partir de la planta baja y por encima de una altura mínima de 2,80 metros.
2. Los balcones tendrán unos salientes máximos autorizados de 0,25 metros en calles de ancho inferior a 4,00 metros, y de 0,40 metros en calles de ancho superior.
3. La longitud de la losa del balcón medida a cada lado del hueco correspondiente será como máximo de 0,50 metros.
4. Las aristas de los huecos deberán estar situados a más de 0,60 metros del plano de medianería o del esquinazo del edificio.
5. Quedan prohibidos los cuerpos volados de cualquier clase.
6. Por debajo de una altura inferior a 3,00 metros no se permitirá que sobresalgan del plano de fachada elementos tales como jardineras, rejas, vierteaguas, bajantes, etc.

SECCION 2.^a

Condiciones de uso

Artículo 180. Usos.

En la zona Casco Histórico se establece la siguiente reglamentación de usos, permitiéndose los que a continuación se consignan y sus asimilados y quedando prohibidos los demás:

1. En planta sótano.

Se permiten cuartos trasteros, bodegas, almacenes e instalaciones de servicio de los usos permitidos en planta baja.

2. En planta baja.

Se permiten los usos residenciales, institucionales, terciarios y hosteleros, cocheras y pequeños talleres artesanales.

3. En plantas de pisos.

Se permiten los usos residenciales y los despachos profesionales.

SECCION 3.^a

Condiciones de estética

Artículo 181. Condiciones generales.

En esta zona, se observarán estrictamente los preceptos contenidos en los artículos 131 a 134 del presente Plan Municipal.

Artículo 182. Composición de las fachadas.

a) Unidad compositiva.

En los proyectos de edificación, las fachadas deberán tratarse como una unidad, debiendo incluirse en los mismos la parte correspondiente a la planta baja de los edificios.

La composición de las fachadas de las nuevas construcciones y de las reformas será similar a la existente en el resto de los edificios de la Zona Casco Histórico.

b) Huecos.

Los huecos tendrán composición vertical, debiendo la modulación de la carpintería reforzar visualmente esta proporción.

La anchura máxima de los huecos será la siguiente:

En planta baja: 2,50 metros.

En planta de pisos: 1,20 metros.

La altura de los huecos de las fachadas recayentes a la vía pública, expresada en metros, deberá ser superior al producto del coeficiente 1,5 por la anchura del hueco en metros elevada al cuadrado.

En planta baja, se podrán autorizar, por motivos justificados y excepcionales, huecos de proporción apaisada, siempre que su carpintería tenga subdivisiones de proporción vertical.

La distancia mínima entre huecos será superior a la anchura del hueco más ancho. La distancia mínima entre huecos y esquinas o límites de fachadas será de 0,60 metros.

Queda prohibido señalar en fachada las líneas de los forjados mediante voladizos, resaltos o talones corridos, molduras, bandas de diferente color o material, etc.

El cumplimiento de lo dispuesto en el presente apartado podrá dispensarse cuando el proyecto correspondiente justifique documentalmente mediante dibujos, perspectivas, montajes fotográficos, maquetas, etc. la adecuación de la

solución proyectada al entorno urbano en que quedará situada la obra.

Artículo 183. Documentación relativa a las fachadas.

A toda solicitud de licencia para construir edificaciones de nueva planta o para realizar obras que afecten a la fachada de las edificaciones existentes deberán acompañarse, además de los documentos señalados en el artículo 15, los siguientes:

- 1.º Un esquema de alzado de conjunto de las fachadas del edificio y de las fachadas de los edificios contiguos.
- 2.º El mismo esquema de alzado señalado en el apartado anterior, incluyendo en el mismo la fachada del edificio proyectado o la fachada reformada, de modo que pueda apreciarse el impacto que la obra para la que se pide licencia pueda causar en su entorno.

Estos alzados deberán expresar, a escala no inferior a 1/100, la forma y situación de los huecos, balcones, portadas, aleros, cubiertas, etc., así como los materiales de fachada existentes y los proyectados. Cuando se proyecte realizar derribos o reformas de fachadas deberán presentarse fotografías de estado actual de las fachadas del edificio, con destino al Archivo Municipal.

Artículo 184. Materiales.

1. El tratamiento de las fachadas será con materiales nobles como piedra, ladrillo del país, revocos continuos en colores tradicionales. Las carpinterías serán de madera, preferentemente pintadas en los colores tradicionales. En la planta baja podrán autorizarse carpinterías de hierro y rejas en forja o perfiles macizos.
2. Las barandillas serán de barrotes de hierro, con diseños tradicionales, las persianas sin guías, arrollables al exterior. Se permiten contraventanas que estén realizadas en carpintería de madera de diseño y despiece de acristalamiento tradicional, colocadas a más de 0,20 metros de profundidad respecto del plano de fachada.
3. Queda prohibida la utilización de otros materiales y, expresamente, los revestimientos cerámicos, vítreos, plásticos y metálicos.
3. En las cubiertas, únicamente se autorizará la teja curva cerámica, quedando terminantemente prohibido el empleo de tejas o placas planas, onduladas o de otro perfil, de cemento, fibrocemento, metal, plástico, u otros materiales análogos.
4. Se exceptúan de lo establecido en el apartado anterior, los pavimentos de las terrazas que puedan autorizarse al amparo de lo dispuesto en el artículo 179 del presente Plan Municipal.

Artículo 185. Locales comerciales.

1. Cuando los proyectos de reforma o de decoración de locales de comerciales afecten a las fachadas, deberán armonizar con el conjunto del edificio y el entorno urbano en que ésta se sitúe.
2. Queda prohibido el revestimiento de portadas con aplacados decorativos y vitrinas de exposición superpuestas a las fachadas propias de los edificios y diferenciadas de éstas.

La decoración de las puertas de las tiendas y demás establecimientos comerciales, así como los rótulos, toldos y anuncios de los mismos, además de las limitaciones impuestas por el resto de esta normativa, deberán desarrollarse dentro de las líneas que forman la composición de los huecos del edificio, sin que esté permitido invadir con dichos elementos las partes laterales de la fachada, salvo cuando se trate de rótulos de placa adosada de dimensiones inferiores a 0,35 por 0,35 metros.

Artículo 186. Rótulos y anuncios.

Los rótulos comerciales de cualquier tipo que se proyecten en las fachadas de los edificios cumplirán las siguientes condiciones:

1. El tamaño, situación, forma y materiales del rótulo se adaptarán a las características de la fachada de forma que no oculten sus elementos constructivos ni desentonen del conjunto de la misma.
2. Los rótulos adosados paralelos a la fachada tendrán un vuelo máximo de 0,20 metros a contar del plano de fachada. El extremo superior de estos rótulos no rebasará la altura de 3,00 metros sobre la calzada y el inferior tendrá una altura no menor de 2,20 metros.
3. Los rótulos perpendiculares a la fachada quedan prohibidos, excepto los de forja u otro tratamiento artístico, con un vuelo máximo de 0,75 metros y las mismas limitaciones de altura señaladas en el apartado anterior.
4. No se permitirán rótulos de ningún tipo situados a más de 3,00 metros de altura sobre la calzada, ni adosados a los balcones.

Superficie aproximada de la zona: 3.402 metros cuadrados.

CAPITULO VI

Condiciones particulares de edificación de la zona carretera

SECCION 1.ª

Condiciones de ordenación y volumen

Artículo 187. Dimensiones mínimas.

1. En la parte de la Zona no comprendida en la Unidad Residencial delimitada en el plano adjunto número 3 no podrá edificarse en solares cuya superficie sea inferior a 100 metros cuadrados. Excepcionalmente, se podrá edificar en solares de menor superficie cuando las edificaciones contiguas existentes no permitan la ampliación de la parcela. La longitud mínima de parcela haciendo frente a la vía pública será de 6,00 metros. Excepcionalmente, y siempre que concurren la circunstancia de contigüidad señalada anteriormente, podrán autorizarse edificaciones con una longitud de fachada inferior.

2. En la Unidad Residencial delimitada en el plano adjunto número 3 no podrán parcelarse solares cuya superficie sea inferior a 250 metros cuadrados. La longitud mínima de parcela haciendo frente a la vía pública será de 7,80 metros. Las parcelaciones de suelo que se produzcan con posterioridad a la concesión de la licencia deberán respetar las dos limitaciones anteriores. No se concederá licencia a los edificios susceptibles de subdividirse y enajenarse junto con su parte propia de suelo, tales como viviendas o locales adosados, comprendiendo o no jardines privados y patios o corrales, cuando esta parte de suelo resulte ser inferior a las dimensiones señaladas anteriormente en el presente apartado.

Superficie aproximada de la parte de la zona situada junto al Monasterio (Excepto Unidad): 15.934 metros cuadrados.

Superficie aproximada de la Unidad Residencial: 7.240 metros cuadrados.

Suma superficie aproximada de la parte de la zona situada junto al Monasterio (incluyendo Unidad): 23.174 metros cuadrados.

Superficie aproximada de la parte de la zona situada junto al cementerio: 2.161 metros cuadrados.

Superficie total aproximada de la zona: 25.335 metros cuadrados.

Artículo 188. Alineaciones y rasantes.

1. Se considerarán como oficiales las alineaciones y rasantes definidas en los planos números 3 y 4. En su ausencia, las alineaciones serán las determinadas por la situación de los edificios próximos existentes.

2. El fondo máximo edificable, tanto para las obras de nueva planta como para las de ampliación de edificios existentes será el determinado por la línea máxima de patio que figura en los planos adjuntos. En su ausencia, el fondo máximo edificable será de 12,00 metros, medidos a partir de la alineación oficial.

3. El suelo de los patios traseros será edificable en toda su superficie, permitiéndose construcciones auxiliares de planta baja, destinadas los usos permitidos en la Zona, rematadas por cubiertas que podrán ser planas, y que no sobrepasarán en ninguno de sus puntos una altura máxima de 3,50 metros medida desde la rasante de la acera.

Artículo 189. Número de plantas y alturas.

1. El número máximo de plantas permitido será de planta baja más una.

A efectos del cómputo de plantas se estará a lo dispuesto en el artículo 84 del presente Plan Municipal.

Queda prohibida toda edificación por encima del número de plantas señalado en el apartado anterior, excepto las chimeneas, linternas de iluminación de cajas de escaleras, remates de escaleras y otras instalaciones necesarias para el servicio de la casa.

2. La altura máxima permitida medida desde la acera hasta la cara inferior del último forjado techo en cualquier punto de la rasante será de 7,50 metros.

3. La altura máxima de la planta baja medida desde el plano inferior de su forjado techo hasta cualquier punto de la rasante será de 3,50 metros.

Artículo 190. Balcones, miradores y cuerpos volados.

1. Se autorizarán los balcones, miradores y cuerpos volados situados a partir de la planta baja y por encima de una altura mínima de 3,00 metros, a excepción de la travesía de la carretera N-121 donde la altura mínima será de 4,00 metros.

2. Los salientes máximos autorizados para aleros, balcones, miradores y cuerpos volados serán de 1,00 metros.

3. La longitud total de los cuerpos salientes no podrá exceder de los 2/3 de la longitud total de cada fachada.

4. Las aristas de los huecos deberán estar situados a más de 0,60 metros del plano de medianería o del esquinazo del edificio.

4. Por debajo de una altura inferior a 3,00 metros no se permitirá que sobresalgan del plano de fachada elementos tales como jardineras, rejas, vierteaguas, bajantes, etc.

SECCION 2.^a

Condiciones de uso

Artículo 191. Usos.

En la zona Carretera se establece la siguiente reglamentación de usos, permitiéndose los que a continuación se consignan y sus asimilados y quedando prohibidos los demás:

1. En planta sótano.

Se permiten aparcamientos, cuartos trasteros, bodegas, almacenes e instalaciones de servicio los usos permitidos en planta baja.

2. En planta baja.

a) En la superficie edificable:

Se permiten los usos residenciales, institucionales, terciarios y hosteleros, almacenes, cocheras y pequeños talleres artesanales.

b) En la superficie de patio o corral:

Se permiten almacenes, cocheras, pequeños talleres artesanales y actividades agropecuarias destinadas al autoconsumo familiar.

3. En plantas de pisos.

Se permiten los usos residenciales y las actividades profesionales.

SECCION 3.ª

Condiciones de estética

Artículo 192. Composición de las fachadas.

1. La composición de las fachadas será libre. Las fachadas posteriores de los edificios y las que hagan frente a patios o corrales, cumplirán las condiciones señaladas en el artículo 151, Fachadas a patios o corrales.

2. En los proyectos de edificación, las fachadas deberán tratarse como una unidad, debiendo incluirse en los mismos la parte correspondiente a la planta baja de los edificios.

3. En la composición de las fachadas deberán observarse, en todo caso, las condiciones generales de ordenación estética establecidas en el Capítulo IV del Título Quinto del presente Plan Municipal.

Superficie total aproximada de la zona: 25.335 metros cuadrados.

CAPITULO VII

Condiciones particulares de edificación en la zona residencial de las hoyas

Artículo 193. Ambito de aplicación

Las Condiciones particulares de edificación en la Zona residencial de Las Hoyas son las contenidas en la modificación puntual del Plan Municipal de Tulebras en el Paraje de Las Hoyas, aprobada definitivamente por la Orden Foral 321/96, de 20 de diciembre, y que se reproducen a continuación.

CAPITULO VII.1

Ordenanzas de procedimiento urbanístico

SECCION 1.ª

Condiciones de gestión

Artículo 194. Sistema de actuación.

El desarrollo de la zona de Las Hoyas, en cuanto a gestión, sistema de distribución de cargas y beneficios y ejecución de la urbanización, se realizará por el sistema de compensación o por el de cooperación, establecidos en la Ley Foral 10/1994, el Decreto Foral 85/1995, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley Foral 10/1994, y en la Ley del Suelo y sus reglamentos.

Artículo 195. Instrumentos.

1. Proyecto de Compensación o Proyecto de Reparcelación, salvo que sean innecesarios.
2. Proyecto de obras de urbanización.
3. Proyecto de edificación.

Artículo 196. Proyecto de Compensación.

Tras la aprobación definitiva del Plan Municipal de Tulebras se redactará un Proyecto de Compensación de la zona, con el fin de que se hagan efectivas las cesiones al Ayuntamiento de Tulebras, y para que los propietarios de terrenos afectos por el sistema viario y por las cesiones obligatorias puedan hacer efectivos sus derechos a través del procedimiento compensatorio.

Artículo 197. Proyecto de Urbanización.

El desarrollo de la zona de Las Hoyas se realizará mediante la redacción del o de los correspondientes Proyectos de Urbanización, tramitados conforme a lo establecido en la legislación urbanística vigente, para cada una de las unidades previstas en la ordenación de la zona, o para la totalidad del mismo, ajustándose en cada caso a las determinaciones de las presentes Ordenanzas, especialmente a lo señalado en el Capítulo III de las presentes Ordenanzas, y a las condiciones de los servicios urbanísticos expresadas en el Título IV del Plan Municipal de Tulebras.

Artículo 198. Estudios de Detalle.

Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 98 de la Ley Foral 10/1994 y en el artículo 48 de su reglamento, contenido en el Decreto Foral 85/1995, podrán redactarse Estudios de Detalle con la finalidad de adaptar o reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en la presente ordenación, siempre que en forma alguna se reduzca la anchura del espacio destinado a viales ni la red peatonal, ni se produzca aumento de volumen al aplicar las Ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

Los Estudios de Detalle cumplimentarán las disposiciones establecidas en los artículos 98 Ley Foral 10/1994 y 48 Decreto Foral 85/1995 citados.

Artículo 199. Requisitos previos a la edificación.

Serán requisitos previos a la edificación en terrenos comprendidos en la zona el que el Plan Municipal de Tulebras se encuentre aprobada definitivamente; que sean firmes en vía administrativa los acuerdos de aprobación del Proyecto de Compensación o de la Reparcelación; que el suelo de que se trate merezca en su totalidad la calificación de suelo urbano, por encontrarse ejecutadas las obras del Proyecto de Urbanización relativas a los servicios urbanísticos de acceso rodado, abastecimiento de agua, eliminación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, o existan garantías suficientes de que estas obras se realizarán simultáneamente a las de edificación.

Artículo 200. Cesiones.

1. Serán de cesión obligatoria y gratuita a favor del Ayuntamiento de Tulebras:

- a) La totalidad de los viales rodados y peatonales señalados en los planos adjuntos.
- b) Los espacios libres públicos, jardines, parques y áreas arboladas señaladas en los planos citados, así como los espacios destinados a equipamientos comunitarios.
- c) El 10% del aprovechamiento urbanístico de la zona. Una parte de este aprovechamiento se materializará obligatoriamente en la Zona de almacén municipal.

2. Estas cesiones a favor del Ayuntamiento de Tulebras se formalizarán en documento público, con carácter previo a la concesión de las licencias de obra.

Artículo 201. Aprovechamiento. Viviendas de protección oficial.

Superficie aproximada de la zona: 31.658 metros cuadrados.

Número máximo de viviendas: 75.

Las viviendas deberán disponerse según la distribución señalada en los planos adjuntos número 2, 3 y 4, respetando la parcelación señalada para la Unidad 1, con un total de 19 viviendas. En las unidades 2 y 3, el número máximo de viviendas será de 6 en la unidad 2 y de 50 en la 3. En todo caso será el resultante de la reparcelación que se efectúe, teniendo en cuenta las determinaciones de superficie y anchura mínima de parcela señaladas para cada Subzona y Unidad por las presentes Ordenanzas.

El aprovechamiento en volumen y superficie será en cada caso el resultante de aplicar las condiciones de ocupación máxima en la Subzona "Aisladas" y de las alineaciones de fachada y patio de la Subzona "Adosadas", además de las alturas establecidas.

Como mínimo, el quince por ciento de la capacidad residencial de la zona, o sea 11 viviendas, se destinará a la construcción de viviendas de protección oficial, durante un período de tiempo de al menos ocho años a partir de la aprobación definitiva de Modificación del Plan Municipal de Tulebras. Estas viviendas se situarán obligatoriamente en la calle situada al Sur de la Unidad 1, como señala el 4.

Artículo 202. Ordenación interior de las parcelas.

Sin perjuicio de lo establecido en los artículos siguientes, la ordenación interior de las parcelas se ajustará a las alineaciones de propiedad, y a las líneas máximas de fachada y de patio grafadas en los planos número 3 y 4 adjuntos.

Artículo 203. Volumen.

El volumen máximo permitido será el resultante de aplicar la altura máxima permitida al espacio comprendido entre las líneas de fachada y de patio, o a la ocupación máxima, como establece el artículo 201, "Aprovechamiento. Viviendas de protección oficial".

El suelo de los patios traseros será edificable en toda su superficie en las unidades 1 y 3 y al 50% de su superficie en la unidad 2. En los patios podrán realizarse construcciones auxiliares de planta baja, destinadas a usos permitidos en la zona, rematadas por cubiertas que podrán ser planas, y que no sobrepasen en ninguno de sus puntos una altura máxima de 3,20 metros medida desde la rasante de la acera.

El suelo de los jardines privados delanteros no es edificable.

SECCION 2.^a

Condiciones de tramitación

Artículo 204. Ejecución de las infraestructuras y urbanización.

La construcción de las infraestructuras necesarias responderá al proyecto a que se refiere el artículo 56, Proyectos de Urbanización, del presente Plan Municipal, proyecto que deberá ser redactado con anterioridad.

Este proyecto deberá abarcar la totalidad de al menos una de las unidades de la zona, y podrá prever la ejecución total y simultánea o la ejecución por fases de las obras correspondientes. El proyecto y las obras ejecutadas, en su caso, podrán ser costeados por el Ayuntamiento, quien impondrá a los propietarios de las parcelas tasas fiscales o contribuciones especiales.

Artículo 205. Actos sujetos a previa licencia.

Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los actos definidos por el artículo 14, Licencias, del presente Plan Municipal.

Las actuaciones en la zona cumplirán las condiciones de planeamiento, urbanización y edificación que rigen en los Títulos III, IV y V del presente Plan Municipal.

CAPITULO VII.2

Ordenanzas de Urbanización

Artículo 206. Infraestructuras y urbanización.

Las infraestructuras de redes viarias, y las obras de movimientos de tierras, de abastecimiento de agua, previsión de incendios, alcantarillado y recogida de pluviales, distribución de energía eléctrica y alumbrado público, la jardinería, etc. previstas en la ordenación de la zona deberán cumplir las condiciones señaladas en el Título IV del presente Plan Municipal, y las determinaciones contenidas en los planos adjuntos números 2, 3 y 4, relativos a la red viaria, perfiles de rasantes y de los servicios, abastecimiento de agua, alcantarillado y recogida de pluviales, distribución de energía eléctrica y red telefónica.

Artículo 207. Urbanización interior.

Se entenderá por urbanización interior, a efectos de las presentes Ordenanzas, las obras de urbanización correspondientes al interior de las parcelas privadas, en su parte no edificada.

Con carácter general, la urbanización de estos espacios constará de las siguientes obras:

- a) Movimientos de tierras.
- b) Acometidas a la red de agua y conducciones interiores.
- c) Colectores, ramales, arquetas, pozos de registro y conexiones a la red general de saneamiento.
- d) Acometidas y ramificaciones de distribución de la red de energía eléctrica.
- e) Vías interiores de parcelas y sus conexiones con el viario del Plan.
- f) Aparcamientos interiores de vehículos.
- g) Caminos y sendas peatonales.
- h) Jardinería y arbolado.
- i) Iluminación de los diversos espacios interiores.

Previamente a la realización de cualquier obra o movimiento de tierra en el interior de la parcela, el propietario efectuará los refuerzos necesarios para que las canalizaciones que pudieran existir bajo los accesos rodados temporales y definitivos de la parcela no resulten afectadas por las obras. En cualquier caso, el propietario será responsable de los daños o deterioros que pudiera producir en conducciones o infraestructuras existentes, y deberá subsanarlos a su costa de forma inmediata.

Artículo 208. Licencia de obras y urbanización.

La solicitud de obras de edificación deberá ir acompañada de la de realización de las obras de urbanización interior correspondientes, bien en el mismo proyecto de ejecución o en un anexo.

Estas obras serán congruentes con los criterios de la presente ordenación, y con cuanto establezca el proyecto de urbanización que la desarrolle, y con las directrices municipales, en su caso.

Artículo 209. Conservación de la urbanización.

Todas las obras, instalaciones y operaciones precisas para la ejecución, conservación y mantenimiento de las infraestructuras, servicios urbanísticos y elementos de urbanización que se realicen en las parcelas o fuera de ellas serán costeados por el promotor de la actuación correspondiente.

Artículo 210. Cerramientos de parcela.

Todos los cierres que se realicen en los linderos con vía pública de las parcelas situadas en la zona, o que vayan a estar situados entre los jardines privados delanteros, deberán ser visualmente diáfanos, admitiéndose zócalos de obra de fábrica de hasta 0,50 metros de altura, con cierres de malla, barrotes o seto vegetal, de altura igual o inferior a 2,00 metros.

Podrán realizarse cierres de obra de fábrica, con una altura inferior a 3,20 metros cuando correspondan a linderos con otras propiedades privadas en los espacios destinados a patios traseros.

Las partes de obra de cualquiera de los tipos anteriores estarán revocadas y pintadas hasta su completa terminación o bien serán de hormigón o ladrillo cara vista.

Artículo 211. Aparcamientos interiores.

Cada parcela deberá estar provista de una dotación de plazas de aparcamiento en proporción de una por cada 125 metros cuadrados de edificación con uso residencial.

Artículo 212. Jardinería y arbolado.

La jardinería y la elección del arbolado estará en función de las posibilidades de su posterior riego y mantenimiento, para lo que se acudirá a la plantación de especies cuya adaptabilidad esté demostrada, como pueden ser las especies autóctonas naturalizadas, o realizarse con las mismas especies existentes.

En las obras de edificación y urbanización que se realicen, se procurará la conservación del manto de tierra vegetal, almacenándolo si es preciso, para su posterior extendido sobre las áreas verdes, una vez realizadas las obras.

Los propietarios deberán mantener la jardinería y el arbolado realizando a su costa los trabajos y tratamientos (abonado, riego, podas, etc.) necesarios para conservarlos en buenas condiciones de ornato y sanidad vegetal.

CAPITULO VII.3

Ordenanzas de edificación

SECCION 1.^a

Preliminares y definiciones

Artículo 213. Red viaria.

Está constituida por aquellas superficies destinadas a circulación rodada o peatonal. Se divide en:

a) Rodada. Tendrá las dimensiones y el trazado determinado por los planos adjuntos, con las rasantes establecidas por el plano número 12 publicado en la 1.^a Fase de la Modificación de Normas anterior al presente Plan Municipal. Los aparcamientos serán los grafiados en el plano citado.

b) Peatonal. Tendrá las dimensiones y el trazado determinado por los planos de ordenación adjuntos. Las partes de la red peatonal correspondientes al paseo paralelo al Queiles son meramente indicativas, y podrán ser modificadas por los ajustes de diseño que realice el Proyecto de urbanización correspondiente. En especial, el carácter de calle con aceras grafiado en los planos podrá ser sustituido por el de paseo al mismo nivel, con pavimentaciones diferenciadas funcionalmente, dando prioridad al peatón.

SECCION 2.^a

Condiciones de ordenación

Artículo 214. Ocupación.

Ocupación de un solar es la relación entre el espacio ocupado por las edificaciones y la superficie de la parcela propia.

Artículo 215. Aprovechamiento tipo.

Aprovechamiento tipo es el cociente del aprovechamiento lucrativo total de las zonas incluidas en el área de reparto, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico, por la superficie total del área.

Artículo 216. Destino del suelo en la ordenación.

El suelo comprendido en la zona residencial Las Hoyas queda afecto a alguno de los siguientes destinos:

Sistema viario y áreas de aparcamiento.

Sistema de jardines y espacios libres de uso público.

Parcela edificable para equipamiento cultural polivalente.

Parcelas edificables de uso residencial.

Las tres primeras serán de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Tulebras, independientemente de las cesiones correspondientes al 10% del aprovechamiento.

La superficie de cada parcela de las dos últimas categorías quedan a su vez clasificadas en áreas edificables, y áreas libres públicas y privadas, respectivamente, según la delimitación grafiada en los planos de ordenación y las condiciones particulares de ordenación establecidas para cada zona.

Artículo 217. Titularidad del suelo.

El suelo comprendido en el ámbito de la zona queda clasificado en dos grupos:

Suelo de uso publico: Destinado a sistema viario, aparcamientos exteriores a las parcelas, parcelas de equipamientos, paseos, parques, jardines y espacios libres.

Suelo de uso privado: Destinado a parcelas de uso residencial compuestas de espacios edificables y espacios libres, que podrán destinarse a construcción de viviendas, jardines y aparcamientos privados, según las condiciones particulares de uso de cada manzana.

Artículo 218. Parcelación.

Las manzanas de suelo privado delimitadas en los planos de ordenación de la zona se podrán dividir en parcelas, con arreglo a lo dispuesto en las condiciones particulares de ordenación de cada Subzona.

En ningún caso los espacios libres de propiedad y uso privado podrán ser parcelados ni vendidos con independencia del espacio edificable.

Artículo 219. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes definitivas serán las definidas por el Proyecto de Urbanización a que se refiere la Sección 4.ª del Capítulo I de las presentes Ordenanzas.

Artículo 220. Espacios edificables.

Los espacios edificables y las superficies edificables mínimas obligatorias serán las determinadas para cada zona por las condiciones particulares de ordenación contenidas en el Capítulo VII.4 de las presentes Ordenanzas.

Los sótanos y semisótanos, los cuerpos volados, balcones, miradores y otros elementos sobresalientes de la fachada de los edificios, deberán tener su proyección en planta comprendida dentro de la parcela privada.

SECCION 3.ª

Condiciones de ocupación y aprovechamiento

Artículo 221. Ocupación y aprovechamiento.

La ocupación máxima, la mínima y la edificabilidad de todas las construcciones e instalaciones serán las determinadas para cada Subzona por las condiciones particulares de ocupación, edificabilidad y volumen contenidas en el Capítulo VII.4 de las presentes Ordenanzas, computándose sobre la superficie de la parcela propia.

El sector residencial de Las Hoyas constituye una única área de reparto.

Su aprovechamiento tipo será de 0,85 m²/m², teniendo en cuenta los coeficientes de homogeneización de usos característicos generales siguientes:

Vivienda unifamiliar adosada: 1,00.

Vivienda unifamiliar aislada: 1,25.

Vivienda unifamiliar de P. O. 0,80.

Usos compatibles: 1,10.

Uso de jardines privados: 0,20.

Uso de patios traseros interiores: 0,10.

Artículo 222. Altura y número máximo de plantas.

La altura máxima de las construcciones y el número máximo de plantas de que pueden constar serán los determinados para cada zona por las condiciones particulares de ocupación, edificabilidad y volumen, contenidas en el Capítulo VII.4 de las presentes Ordenanzas.

SECCION 4.ª

Condiciones de estética

Artículo 223. Condiciones generales.

La composición utilizada en las construcciones será libre, sin más limitaciones que las derivadas del cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 135 de la Ley Foral 10/1994, de 4 de julio de ordenación del territorio y urbanismo.

Artículo 224. Tipologías.

Las edificaciones deberán adaptarse al medio urbano y natural previsto, de modo que su volumen, tratamiento de cubiertas, composición, forma de huecos etc. armonicen con las características tipológicas de la edificación de esta zona de Navarra.

Los edificios responderán a las tipologías de edificación exenta o adosada, con arreglo a lo dispuesto en las condiciones particulares de ordenación de cada zona.

Artículo 225. Fachadas.

Todas las fachadas de cada edificio deberán recibir el mismo tratamiento, hasta su total acabado, al menos mediante un revestimiento continuo y pintura, incluso las de los edificios auxiliares.

Como acabados de fachada se permitirán los revestimientos continuos, los materiales cerámicos, y el hormigón visto, en encofrado o en fábrica de bloque cara vista.

Artículo 226. Cubiertas.

Las cubiertas serán planas, o a dos o cuatro aguas con pendientes máximas del 40%. Podrán permitirse cubiertas más inclinadas en edificios o cuerpos de edificios cuya anchura sea inferior a 10,00 metros, así como en las edificaciones singulares, si lo autoriza el Ayuntamiento.

CAPITULO VII.4

Condiciones particulares de edificación de cada subzona

SECCION 1.ª

Preliminares

Artículo 227. División en subzonas.

El suelo comprendido en el ámbito de la zona residencial Las Hoyas queda clasificado en las siguientes subzonas:

Subzona residencial Adosadas.

Subzona residencial Aisladas.

Subzona Verde.

Equipamiento Cultural-Polivalente.

Red viaria pública.

A su vez, las dos subzonas residenciales quedan dividida a efectos de gestión en las unidades 1, 2, y 3, con la delimitación que se señala en los planos de la presente ordenación de la zona. Esta delimitación podrá ser modificada en caso necesario por el Proyecto de Compensación o de Reparcelación que desarrolle la Zona.

SECCION 2.ª

Condiciones particulares de la Subzona residencial Aisladas

Artículo 228. Condiciones de ordenación.

Las manzanas comprendidas en esta subzona podrán parcelarse con arreglo al resultado de la compensación, o reparcelación, en su caso, o de parcelaciones posteriores, siempre que en cualquier circunstancia las superficies de parcela propia resultantes sean superiores a 250 metros cuadrados.

Esta condición supone un máximo de 7 viviendas en la manzana Sur de la Subzona, y de 3 viviendas en la Norte.

Artículo 229. Tipologías.

Las tipologías permitidas serán las de vivienda unifamiliar aislada en parcela, con las condiciones de ordenación y volumen señaladas por las presente Ordenanzas.

Las edificaciones serán del tipo "construcción aislada". Las edificaciones guardarán una distancia mínima de separación a la alineación oficial y a propiedades colindantes de 3,00 metros.

Artículo 230. Condiciones de ocupación y volumen.

Los edificios podrán disponerse en cualquier lugar del espacio edificable, definido por las líneas máximas de edificación señaladas en los planos número 3 y 4.

La altura máxima de la edificación será de 7,00 metros medida desde la rasante del terreno hasta el borde inferior del último forjado techo. La altura máxima de la planta baja será de 3,50 metros medida desde la rasante de terreno hasta la cara inferior del forjado techo planta baja.

El número máximo de plantas será de planta baja más una.

Artículo 231. Balcones, miradores y cuerpos volados.

Se podrán construir balcones, miradores y cuerpos volados cuando su volumen no rebase el plano vertical que pasa por la línea máxima de fachada de la parcela.

Artículo 232. Condiciones particulares de uso.

1. En planta sótano.

Se permiten cuartos trasteros, bodegas, instalaciones de servicio del propio edificio, cocheras, cuando la totalidad de la rampa de acceso esté comprendida dentro de la parcela propia.

Quedan prohibidos todos los demás usos.

2. En planta baja.

Se permiten cocheras, viviendas, despachos profesionales y pequeños talleres artesanales.

3. En plantas de pisos.

Se permiten viviendas.

4. La cría o estancia de animales con fines pecuarios queda prohibida en la totalidad del ámbito de la zona.

5. En las áreas privadas libres de edificación:

Se permiten los usos relacionados con cultivos ornamentales y de jardinería, huertos y recreativos familiares.

SECCION 3.ª

Condiciones particulares de la Subzona Adosadas

Artículo 233. Condiciones de ordenación.

Las manzanas comprendidas en esta Zona podrán parcelarse con arreglo al resultado de la compensación, o reparcelación, en su caso, o de parcelaciones posteriores, siempre que en cualquier circunstancia las superficies de parcela propia resultantes sean superiores a 165 metros cuadrados y la anchura resultante de la parcela sea de 7,80 metros como mínimo.

Artículo 234. Tipologías.

Las edificaciones serán del tipo "construcción aislada o exenta" o "adosada". Las edificaciones se ajustarán a las alineaciones trazadas en los planos número 3 y 4. Las edificaciones situadas sobre las alineaciones obligatorias se dispondrán adosadas unas a otras, separadas de una de las colindantes, o totalmente aisladas, siempre que las separaciones sean de dimensión igual o superior a 3,00 metros y que se garantice mediante compromiso documental de los propietarios de que las medianerías que pudieran quedar vistas recibirán el mismo tratamiento de terminación que las fachadas.

Artículo 235. Condiciones de ocupación y volumen.

Los edificios podrán disponerse en cualquier lugar del espacio edificable, definido por las líneas obligatorias y máximas de edificación señaladas en los planos número 3 y 4.

La altura máxima de la edificación será de 7,00 metros medida desde la rasante de la acera hasta el borde inferior del último forjado techo. La altura máxima de la planta baja será de 3,50 metros medida desde la rasante de la acera hasta la cara inferior del forjado techo planta baja.

El número máximo de plantas será de planta baja más una.

Artículo 236. Balcones, miradores y cuerpos volados.

Se podrán construir balcones, miradores y cuerpos volados cuando su volumen no rebase los planos verticales que pasan por la línea de propiedad de la parcela y por la línea máxima de patio.

Artículo 237. Condiciones particulares de uso.

1. En planta sótano.

Se permiten cuartos trasteros, bodegas, e instalaciones de servicio del propio edificio; y almacenes y locales anejos a los locales comerciales y de servicios que pudieran estar situados en el mismo.

Quedan prohibidos todos los demás usos.

2. En planta baja.

Se permiten comercios, locales de servicios, cocheras, viviendas, y pequeños talleres artesanales.

3. En plantas de pisos.

Se permiten viviendas.

4. La cría o estancia de animales con fines pecuarios queda prohibida en la totalidad del ámbito de la zona.

5. En las áreas privadas libres de edificación:

Se permiten los usos relacionados con cultivos ornamentales y de jardinería, huertos y recreativos familiares.

SECCION 4.^a

Condiciones particulares de la Subzona Equipamiento Cultural-Polivalente

Artículo 238. Condiciones de ordenación.

Estas áreas quedarán afectas permanentemente al destino de equipamiento público, vinculadas a actividades sociales culturales o polivalentes, no pudiendo ser parceladas, vendidas o destinadas a otros usos.

Las edificaciones serán del tipo "construcción exenta".

Los aparcamientos y el destino y diseño de los espacios libres deberán resolverse en los correspondientes proyectos de edificación.

Artículo 239. Condiciones de ocupación y volumen.

Los edificios podrán disponerse en cualquier lugar de la parcela.

El volumen y la altura máxima de la edificación solamente estarán limitados por el cumplimiento de las restantes condiciones.

Artículo 240. Condiciones particulares de uso.

1. Usos en el espacio edificable.

a) En sótano o semisótano se permiten los mismos usos que en plantas superiores, excepto el de vivienda, así como instalaciones y almacenes al servicio de los mismos usos, siempre que se cumplan las condiciones de compatibilidad de actividades e higiene.

b) En planta baja y elevadas se permiten todos los usos públicos para instalación de equipamiento comunitario cultural o polivalente, siempre que cumplan las determinaciones generales de las presentes Ordenanzas.

c) En cualquier ubicación quedan prohibidos los demás usos, y de modo explícito los industriales, agrícolas y pecuarios.

d) Los espacios no edificados situados dentro del espacio edificable deberán destinarse preferentemente a jardines o áreas de estancia al aire libre.

2. Usos en los restantes espacios.

Los restantes espacios de la parcela y las áreas de aparcamiento de los viales inmediatos podrán utilizarse con arreglo a lo señalado a continuación:

a) Espacios libres públicos: Serán de uso público, al servicio de los equipamientos. Podrán destinarse a los mismos usos señalados en el apartado d) anterior. No podrán destinarse a la ubicación de edificaciones o instalaciones fijas.

b) Espacios de aparcamiento exterior: Serán de tránsito público, pero su uso estará reservado al servicio de los equipamientos comunitarios.

c) Los titulares o adjudicatarios tendrán la obligación de mantener todos estos espacios en buenas condiciones de ornato y limpieza.

SECCION 5.^a

Condiciones particulares de la Subzona Verde, de espacios libres verdes, parques públicos y jardines

Artículo 241. Condiciones de ordenación, edificación y uso.

Estas áreas quedarán afectas permanentemente al destino de espacios libres públicos, vinculadas al uso de jardines, no pudiendo ser parceladas, vendidas o destinadas a otras actividades.

En ellas se realizarán plantaciones de jardinería y arbolado, y podrán instalarse elementos de uso público, como quioscos, juegos, bancos, terrazas, pérgolas y demás mobiliario urbano, pero no podrán realizarse ningún otro tipo de construcciones salvo almacenes de útiles de jardinería, invernaderos y servicios públicos de aseo.

Quedan prohibidos los demás usos, y de modo explícito los industriales, agrícolas, pecuarios, comerciales o de oficinas.

SECCION 6.^a

Condiciones particulares de la red viaria pública

Artículo 242. Subsistemas.

El sistema viario de la zona está formado por dos subsistemas diferenciados:

Subsistema de tránsito rodado, compuesto por aquellas superficies destinadas y aptas para la circulación principalmente de vehículos, con aceras capaces para tránsito paralelo de peatones en condiciones de separación y

seguridad.

Subsistema de tránsito peatonal, compuesto por aquellas superficies del sistema de espacios libres con pavimento adecuado y destinadas para la circulación de peatones, exclusivamente.

Artículo 243. Categoría y condiciones de los viales.

Dentro del subsistema de tránsito rodado se establecen las siguientes categorías de viales:

Vial de acceso y penetración: es el vial paralelo a la carretera y los dos ramales que lo conectan con ella, que permite el acceso y salida de la zona y orienta el tráfico a los viales distribuidores.

Viales distribuidores: son los que dan servicio a las diversas parcelas y recogen y distribuyen el tránsito a y desde el vial de acceso y penetración.

Todos los viales de la zona deberán reunir las siguientes características:

Vial de acceso y penetración: Tendrá control de accesos en cruces por Ceda el Paso. Velocidad máxima: 50 km/h.

Viales distribuidores: Se permiten giros a la izquierda. Se permite el cruce de peatones en los pasos definidos. Se permite el estacionamiento en lugares fijados. Velocidad máxima: 40 km/h.

Vías peatonales: Serán independientes de las anteriores y de exclusivo uso peatonal. Corresponden a las aceras y paseos de la zona.

Estacionamientos públicos: El aparcamiento de vehículos se realizará obligatoriamente con exclusividad en las áreas que para ello se definen en la red viaria. Se respetará el uso exclusivo a minusválidos en las reservas de plazas de aparcamiento establecidas por el artículo 10 del decreto Foral 154/1989, Reglamento para el desarrollo y aplicación de la Ley Foral 4/1988, sobre barreras físicas y sensoriales.

CAPITULO VIII

Condiciones particulares de edificación en la zona Almacenes

Artículo 244. Condiciones generales.

La zona Almacenes está formada por suelos urbanos consolidados con edificaciones de planta baja destinadas a almacenes agrícolas.

Se consolidan los usos y edificaciones existentes, estableciéndose las determinaciones para su conservación, adecuación o sustitución, así como para la ampliación de las construcciones en los solares inmediatos.

Artículo 245. Condiciones de mantenimiento de la edificación.

A los efectos de actuaciones de mantenimiento y adecuación de las edificaciones existentes se establecen como parámetros que condicionan la edificación, los que definen la edificación existente.

Artículo 246. Condiciones de ampliación y sustitución de la edificación.

En la zona de Almacenes podrán efectuarse demoliciones totales o parciales, sin que sea preceptiva la declaración de ruina, siempre que se solicite la oportuna licencia municipal.

Artículo 247. Alineaciones y rasantes.

Se considerarán como oficiales las alineaciones actuales de propiedad. estas alineaciones tienen el carácter de obligatorias, no pudiendo efectuarse retranqueos.

Artículo 248. Número de plantas y alturas.

1. El número máximo de plantas será el de planta baja, pudiendo permitirse entreplantas interiores destinadas a los usos permitidos en la Zona.
2. La altura máxima de las construcciones será de 3,50 metros, medida de la rasante de la calle al alero.

Artículo 249. Usos.

1. Los usos permitidos serán los siguientes:

Almacenamiento, manipulación y procesamiento de productos agrícolas; cocheras y almacenes de aperos agrícolas.

2. Quedan prohibidos todos los demás no compatibles con las áreas residenciales próximas, como la manipulación de productos fitosanitarios no envasados.

Superficie aproximada de la zona: 1.729 metros cuadrados.

CAPITULO IX

Condiciones particulares de edificación del Cementerio

Artículo 250. Condiciones generales.

El Sistema General del Cementerio está formada por suelos consolidados con los usos funerarios. Lo componen aquellos terrenos del cementerio y su entorno.

Se consolidan los usos y construcciones existentes, estableciéndose las determinaciones para su conservación, adecuación o sustitución.

Artículo 251. Régimen urbanístico del Cementerio.

El Sistema General del Cementerio forma parte del sistema general de equipamientos adscritos al suelo urbano, en la proximidad del suelo no urbanizable de Tulebras. En él se prohíbe todo tipo de edificaciones o instalaciones no acordes con el uso de cementerio.

Podrán realizarse las actividades relacionadas con este uso. Se prohíbe tipo de edificaciones o instalaciones no acordes con el uso de cementerio.

1. Usos permitidos:

El Ayuntamiento podrá permitir construcciones, instalaciones e infraestructuras necesarias para el uso de cementerio, y para resguardar las condiciones sanitarias de las fincas próximas, siempre que cumplan las condiciones generales de edificación establecidas en el Capítulo I del presente Título.

2. Usos incompatibles.

Se consideran incompatibles, y por lo tanto prohibidos, el resto de usos no señalados como permitidos.

Superficie aproximada: 1.849 metros cuadrados.

CAPITULO X

Condiciones particulares de edificación en la zona de tolerancia industrial "Falcon"

SECCION 1.ª

Condiciones de ordenación y volumen

Artículo 252. Dimensiones mínimas.

1. No se podrá edificar en solares cuya superficie sea inferior a 500 metros cuadrados.
2. La longitud mínima de parcela a la vía pública será de 15,00 metros.

Artículo 253. Alineaciones y rasantes.

1. Las líneas de fachada de las edificaciones que den frente a la carretera deberán distar, como mínimo, 25 metros de la arista exterior de la misma.
2. El cerramiento deberá distar, como mínimo, 8 metros de la arista exterior de la explanación. Los cerramientos no podrán sobrepasar una altura de 2,50 metros y deberán mantenerse en condiciones de seguridad y decoro. En los frentes de parcela a vía pública, los cerramientos deberán permitir la visibilidad a partir de 1 metro de su altura.

Artículo 254. Número de plantas y alturas.

1. El número máximo de plantas permitido será el de planta baja, pudiendo permitirse entreplantas interiores destinadas a los usos permitidos en la Zona.
2. La altura máxima permitida medida desde la rasante del terreno hasta el alero será de 6,00 metros.

Artículo 255. Ocupación.

La ocupación máxima permitida será el 40% de la parcela propia. En el cómputo se contabilizará la superficie actualmente edificada.

SECCION 2.ª

Condiciones de uso

Artículo 256. Usos.

En la zona de tolerancia industrial "Falcón" se establece la siguiente reglamentación de usos, permitiéndose los que a continuación se consignan y sus asimilados y quedando prohibidos los demás:

1. En planta sótano.

Se permiten aparcamientos y almacenes e instalaciones de servicio los usos permitidos en planta baja.

2. En planta baja.

a) En la superficie edificable:

Se permiten los usos industriales actualmente existentes, oficinas, laboratorios, almacenes, cocheras y pequeños talleres artesanales.

b) En la superficie de parcela no edificable:

Se permiten aparcamientos, carga y descarga de mercancías y jardines, quedando prohibido el almacenamiento de productos o mercancías en los espacios libres exteriores que hacen frente a la carretera.

Artículo 257. Vivienda.

En esta zona se permitirá la construcción de una vivienda, que deberá estar destinada exclusivamente al guarda, encargado o portero de la industria.

SECCION 3.^a

Condiciones de estética

Artículo 258. Composición de las fachadas.

1. La composición de las fachadas será libre. Las fachadas posteriores de los edificios y las que hagan frente a patios o corrales, cumplirán las condiciones señaladas en el artículo 151, Fachadas a patios o corrales.
2. En la composición de las fachadas deberán observarse, en todo caso, las condiciones generales de ordenación estética establecidas en el Capítulo IV del Título Quinto del presente Plan Municipal.
3. Los materiales y elementos constructivos que se utilicen deberán ejecutarse hasta su completo acabado o tratamiento de terminación, y deberán mantenerse en las debidas condiciones de conservación y ornato.
4. Se prohíben los rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores.

Artículo 259. Cerramientos.

Los cerramientos no podrán sobrepasar una altura de 2,50 metros y deberán mantenerse en condiciones de seguridad y decoro. En los frentes de parcela a vía pública, los cerramientos deberán permitir la visibilidad a partir de 1 metro de su altura.

Superficie aproximada de la zona: 6.899 metros cuadrados.

TITULO SEPTIMO

Normas urbanísticas del suelo urbanizable

CAPITULO I

Normas generales

Artículo 260. Delimitación del suelo urbanizable programado.

1. Constituyen el suelo urbanizable programado del municipio de Tulebras los terrenos así definidos en los planos número 1, 2 y 3.
2. El presente Plan Municipal no clasifica suelo urbanizable no programado.
3. Los terrenos que integran el suelo urbanizable se transformarán en suelo urbano cuando, en ejecución del correspondiente Plan Parcial y de su Proyecto de Urbanización, lleguen a disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

Artículo 261. División en sectores.

1. El suelo urbanizable de Tulebras comprende la denominada Zona Agropecuaria y el polígono industrial.
2. A efectos de planeamiento, el suelo urbanizable se divide en dos áreas de reparto, coincidiendo con los dos sectores anteriores, cuya delimitación gráfica se contiene en los planos números 1, 2 y 3 y cuyo régimen urbanístico específico se determina en los Capítulos II y III del presente Título.

Artículo 262. Planeamiento.

1. El sector de suelo urbanizable agropecuario delimitado en los planos adjuntos será objeto de planeamiento mediante la redacción de uno o varios Planes Parciales de Ordenación, que comprenderán el sector completo o cada una de los polígonos que pudieran delimitarse, y desarrollarán y concretarán las prescripciones establecidas en el Capítulo III del presente Título.
2. Los planes parciales citados serán redactados en un plazo inferior a ocho años, a partir de la fecha de entrada en vigor del presente del Plan Municipal.
3. Podrán también formularse Planes Especiales para la realización de alguno de los fines expuestos en el artículo 49 y siguientes del presente Plan Municipal.
4. El suelo urbanizable industrial cuenta con un Plan Parcial de Ordenación aprobado definitivamente por Orden Foral 9/91 de 9 de enero.

Artículo 263. Urbanización.

El suelo urbanizable sólo podrá ser urbanizado en ejecución del correspondiente Plan o Planes Parciales del sector agropecuario, y de sus correspondientes Proyectos de Urbanización; y de las determinaciones del Proyecto de

Compensación del sector industrial.

Artículo 264. Edificación.

1. En el suelo urbanizable, y mientras no se transforme en urbano conforme a lo dispuesto en el artículo 263 anterior, no se podrá realizar edificación de ninguna clase.

2. Se exceptúan tan sólo de lo establecido en el párrafo anterior:

a) Las obras o instalaciones de carácter provisional a que se refiere el artículo 133 de la Ley Foral 10/1994.

b) Las obras o instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras de infraestructura a que se refiere el artículo 49 del presente Plan Municipal.

c) Los supuestos previstos en el artículo 42. 2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 265. Obligaciones y cargas de los propietarios del suelo urbanizable.

1. Los titulares del suelo tienen derecho a la apropiación, conforme al presente Plan Municipal del aprovechamiento urbanístico atribuido al suelo por el mismo, al ejercicio de dicho aprovechamiento y a su mantenimiento, salvo que se proceda a la correspondiente expropiación o indemnización.

En suelo urbanizable, el aprovechamiento susceptible de apropiación por los particulares será el 90% del establecido por el presente Plan Municipal para cada sector.

2. Los propietarios del suelo urbanizable deberán:

a) Efectuar las cesiones de espacios destinados a viales, zonas verdes, espacios libres y reservas de equipamiento comunitario, establecidas por el presente Plan Municipal y por el planeamiento que las desarrolle, según lo dispuesto en el artículo 75 de la Ley Foral 10/1994.

b) Sufragar los costes de la urbanización conforme a lo establecido en el artículo 153 de la Ley Foral 10/1994.

2. El reparto equitativo de las cargas que se deriven de la aplicación de este artículo se efectuará mediante las operaciones de reparcelación o compensación, según se establezca en el correspondiente Plan Parcial.

CAPITULO II

Condiciones particulares del sector agropecuario

SECCION 1.ª

Condiciones de ordenación y volumen

Artículo 266. Disposición general.

En el sector Agropecuario, el planeamiento, la urbanización y la edificación deberán ajustarse a las disposiciones generales contenidas en los Títulos III, IV y V del presente Plan Municipal, a las normas generales establecidas en el Capítulo I del presente Título, y a las normas particulares contenidas en este Capítulo.

Artículo 267. Sistema de actuación.

Compensación o Cooperación.

Artículo 268. Instrumentos.

1. Plan Parcial de Ordenación, o Planes parciales de los polígonos en que pudiera subdividirse, garantizando el principio de equidistribución de cargas y beneficios de todo el sector.

2. Proyecto de Compensación o Proyecto de Reparcelación, salvo que resulten innecesarios.

3. Proyecto de obras de urbanización.

4. Proyecto de edificación.

Artículo 269. Cesiones.

1. Serán de cesión obligatoria y gratuita a favor del Ayuntamiento de Tulebras:

a) La totalidad de los viales rodados y peatonales que el Plan Parcial determine.

b) Los espacios libres públicos, parques y áreas arboladas, así como los espacios destinados a equipamientos comunitarios.

2. Estas cesiones a favor del Ayuntamiento de Tulebras se formalizarán en documento público, con carácter previo a la concesión de las licencias de obra.

Artículo 270. Cesiones de aprovechamiento.

1. Será de cesión obligatoria y gratuita a favor del Ayuntamiento de Tulebras:

c) El 10% del aprovechamiento urbanístico del sector.

2. Esta cesión a favor del Ayuntamiento de Tulebras se formalizarán en documento público, con carácter previo a la concesión de las licencias de obra.

Artículo 271. Aprovechamiento.

Superficie aproximada del Sector: 57.042 metros cuadrados

Aprovechamiento tipo del sector: 0,70.

Artículo 272. Areas de reparto.

El sector agropecuario constituye un área de reparto. No obstante, los correspondientes Planes Parciales de Ordenación podrán establecer unidades de ejecución diferenciadas para facilitar su desarrollo, siempre que se justifique su racionalidad y se garantice la ejecución simultánea con las obras de edificación de la urbanización correspondiente.

Artículo 273. Coeficientes de ponderación de usos y tipologías.

El uso global establecido es el agropecuario, con una tipología de naves adosadas formando manzanas cerradas con patios interiores, o naves aisladas en parcelas, según que el Plan Parcial justifique la necesidad o conveniencia de ordenar alguna o algunas manzanas con naves aisladas o retranqueadas de la alineación de propiedad. En este caso los espacios libres exteriores deberán destinarse a aparcamientos, manejo de ganado o áreas arboladas, quedando prohibido el almacenamiento de productos o aperos.

Se establecen los siguientes coeficientes pormenorizados por uso y tipología.

Nave adosada: 1,00.

Nave adosada situada en esquina: 1,15.

Nave aislada: 1,25.

Usos compatibles: 1,10.

Uso de patios traseros interiores: 0,10.

Uso de área arbolada: 0,05.

Nota: Patios traseros interiores son los espacios libres privados que lindan con propiedad privada en todos sus lados.

Artículo 274. Alineaciones.

Las establecerán los correspondientes Planes Parciales de Ordenación, los cuales definirán los criterios de retranqueos obligatorios destinados a áreas arboladas, fondo máximo edificable y patios traseros interiores resultantes.

Artículo 275. Ocupación.

La ocupación de suelo bruta máxima permitida será del 50%.

Artículo 276. Número de plantas y altura.

El número máximo de plantas permitido será de planta baja, pudiendo construirse entreplantas.

Las alturas métricas máximas y mínimas las determinará el correspondiente Plan Parcial en función de la ordenación que establezca, previéndose la tolerancia silos o de elementos de mayor altura.

SECCION 2.^a

Condiciones de uso y estética

Artículo 277. Usos.

Se permitirán los usos siguientes:

En planta baja y entreplanta: Explotaciones ganaderas, estabulación de ganado en general, cría de animales, oficinas, laboratorios y almacenes que guarden relación con alguno de los usos permitidos.

Se tolerarán naves destinadas a almacenamiento de aperos y productos agrícolas.

En los restantes espacios de las parcelas privadas:

En la superficie de patio: Depósitos de productos, vehículos y maquinaria, manejo de ganado y actividades propias del establecimiento.

En las explotaciones emplazadas en esta zona se permitirá la construcción de una vivienda, que deberá estar destinada exclusivamente al guarda, encargado o portero de la empresa.

Artículo 278. Condiciones de estética.

Las ordenanzas de estética serán definidas por el o por los correspondientes Planes Parciales de Ordenación, en función del entorno de cada polígono.

Artículo 279. Aparcamientos.

Será obligatoria la previsión mínima de un aparcamiento privado por cada 250 metros cuadrados cubiertos, con un mínimo de dos plazas por establecimiento.

Artículo 280. Cerramientos.

Los cerramientos no podrán sobrepasar una altura de 2,00 metros y deberán mantenerse en las debidas condiciones de seguridad y ornato.

TITULO OCTAVO

Normas urbanísticas del suelo no urbanizable

CAPITULO I

Normas generales

Artículo 281. Régimen jurídico urbanístico del suelo y la edificación.

1. El régimen jurídico urbanístico del suelo y la edificación en el suelo no urbanizable de Tulebras es el contenido en el Capítulo III del Título I de la Ley Foral 10/1994 de ordenación del territorio y urbanismo.
2. Las facultades del derecho de propiedad en el suelo no urbanizable, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en el presente Plan Municipal, sin que sobre dicho suelo se reconozca contenido edificatorio distinto del que en cada categoría puede ser autorizado.
3. La aplicación del presente Plan Municipal sobre esta clase de suelo no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnización, aún cuando en el mismo se regule, para algunas zonas, la prohibición absoluta de construir (artículo 27 de la Ley Foral 10/1994).

Artículo 282. Delimitación del suelo no urbanizable.

1. Constituyen el suelo no urbanizable de Tulebras los terrenos delimitados en el plano número 1 del presente Plan Municipal en razón a su valor agrícola, forestal, ganadero, naturalístico, paisajístico, histórico, cultural, ecológico o para la defensa de la fauna, flora o equilibrio ecológico y, en general, por sus características y vocación rústica, así como aquellos terrenos que no han sido incluidos en las otras clases de suelo.
2. Dentro del suelo no urbanizable el presente Plan Municipal define unas zonas que por sus especiales características son objeto del régimen especial establecido en el Capítulo IV del presente Título. La delimitación gráfica de las mismas se contiene en el plano número 1.
3. El resto del suelo no urbanizable del término municipal de Tulebras, no comprendido en las zonas de régimen especial citadas, se denomina suelo no urbanizable genérico, y su régimen urbanístico se establece en el artículo 332 del presente Título.

Artículo 283. Planeamiento.

1. El suelo no urbanizable no podrá ser objeto de Planes Parciales ni aun en el caso de que se tramite simultáneamente la modificación del presente Plan Municipal en lo que respecta a la calificación urbanística de los correspondientes terrenos. Únicamente la previa modificación del presente Plan Municipal permitiría el cambio de la calificación del suelo no urbanizable en urbanizable y la consiguiente elaboración de un Plan Parcial.
2. El suelo no urbanizable podrá ser objeto de Planes Especiales para la realización de alguno de los fines expresados en el artículo 49, Planes Especiales, del presente Plan Municipal.

Artículo 284. Clases de usos y actividades.

En aplicación del artículo anterior se establece la siguiente clasificación de usos, atendiendo a su situación jurídica y a la modalidad de gestión que les corresponda, en las tres clases siguientes:

1. Usos permitidos.

Serán permitidos aquellos usos y actividades que por su propia naturaleza sean compatibles con los objetivos de protección de cada categoría de suelo.

Los usos y actividades permitidos no precisarán autorización del Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, sin perjuicio de que deban ser objeto de licencia o autorización por otros órganos o Administraciones.

2. Usos autorizables.

Serán autorizables aquellos usos y actividades que por su propia naturaleza puedan ser compatibles en determinadas condiciones.

Los usos y actividades autorizables precisarán autorización del Consejero de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, sin perjuicio de que también deban ser objeto de licencia o autorización por otros órganos o Administraciones.

3. Usos prohibidos.

Tendrán la consideración de usos prohibidos aquellos usos y actividades que por su propia naturaleza sean incompatibles con los objetivos de protección de cada categoría de suelo. Estos usos no pueden permitirse ni autorizarse con arreglo a los dos procedimientos anteriores, si previamente no se ha tramitado una recalificación de suelo o de régimen jurídico, modificando o revisando el presente Plan Municipal.

Estos usos son todos los que resultan incompatibles con las dos clasificaciones anteriores, por no cumplir algunos de los requisitos exigidos, bien sea por su desvinculación al medio rural, cualquiera que sea su interés o utilidad, bien porque no sea necesario el emplazamiento en esta clase de suelo, porque corresponda a actividades, servicios o edificaciones características de las zonas urbanas, o porque así se señale de forma expresa en el presente Plan Municipal.

Estos usos incompatibles quedan prohibidos en todo el ámbito territorial del suelo no urbanizable del municipio de Tulebras.

Artículo 285. Actividades y usos constructivos y no constructivos.

1. Además de la anterior clasificación, los usos y actividades se clasifican en constructivos y no constructivos, y quedan regulados para cada una de las categorías del suelo no urbanizable que se establecen en el presente Plan Municipal, en función de los artículos correspondientes de la Ley Foral 10/1994.
2. En todos los casos precisarán de licencia previa del Ayuntamiento, con presentación del oportuno proyecto técnico y dirección técnica de obras, en los casos en que se exija por la legislación vigente, sin perjuicio de que precisen además autorizaciones o informes previos favorables de los correspondientes Departamentos del Gobierno de Navarra.
3. Las actividades y usos constructivos y no constructivos en suelo no urbanizable deberán cumplir las condiciones particulares establecidas en los Capítulos siguientes para cada categoría o tipo de construcción o actividad.

Artículo 286. Procedimiento de autorización de actividades autorizables.

1. La autorización de actividades y usos autorizables en suelo no urbanizable se ajustará al siguiente procedimiento:
 - a) El promotor presentará ante el Ayuntamiento de Tulebras la correspondiente solicitud, acompañada de la documentación necesaria y, en su caso, del estudio de afecciones ambientales a que se refiere el artículo 33.5 de la Ley Foral 2/1993, de 5 de marzo, de protección y gestión de la fauna silvestre y sus hábitats.
 - b) El Ayuntamiento incorporará al expediente informe en relación con la solicitud presentada, con indicación de si ésta se ajusta al planeamiento municipal, remitiendo el expediente al Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente en el plazo de dos meses desde que se hubiera presentado la solicitud. Transcurrido este plazo sin haberse remitido al citado Departamento la documentación, el interesado podrá solicitar directamente la autorización ante el Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente. Si se tratara de un uso o actividad clasificada para la protección del medio ambiente, el Ayuntamiento remitirá conjuntamente el expediente a que se refiere este precepto y el tramitado conforme con la normativa vigente en materia de tales actividades.
 - c) El Consejero de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente resolverá respecto a la autorización o prohibición de la actividad o uso solicitado, notificando dicha resolución al Ayuntamiento y al promotor. La resolución autorizando la actividad podrá establecer las medidas correctoras necesarias, incluidas las que den cumplimiento a la normativa de actividades clasificadas para la protección del medio ambiente.
2. Transcurridos dos meses sin que se hubiera comunicado acto alguno al Ayuntamiento por el Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, se podrá entender otorgada la autorización por acto presunto, cuya eficacia se regirá por lo dispuesto en la legislación sobre procedimiento administrativo común.
3. Las autorizaciones deberán ejercitarse en el plazo máximo de dos años desde que se otorgaran, transcurrido el cual agotarán sus efectos, previa declaración por el Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente y audiencia al interesado, y devendrán ineficaces, salvo que se prorroguen expresamente a través del mismo procedimiento establecido en este artículo para su otorgamiento.
4. La licencia urbanística para la ejecución de las obras de la actividad o uso sólo podrá solicitarse con posterioridad a que haya recaído la autorización.
5. Las peticiones de licencias de actividad correspondientes a actividades clasificadas que no se hubieran resuelto en el plazo de un mes desde que se hubiera notificado la autorización al Ayuntamiento, se entenderán otorgadas por acto presunto con excepción de aquellas actividades para las que la legislación vigente disponga otro plazo y otros efectos.

Artículo 287. Procedimiento especial.

En los casos en que las actividades y usos sean objeto de un Plan o Proyecto Sectorial de Incidencia Supramunicipal o de un Plan Especial, no será de aplicación para su autorización el procedimiento regulado en el artículo anterior, sino el previsto para la aprobación de estos instrumentos de ordenación.

Artículo 288. Documentación técnica.

Las solicitudes para autorización de actividades y usos en las diferentes categorías del suelo no urbanizable deberán acompañarse de la documentación técnica suficiente que permita, según las características de la actividad y uso a

desarrollar, conocer sus características, su ubicación y las obras a realizar, conteniéndose en dicha documentación todas o algunas de las siguientes determinaciones:

- a) Actividad y uso a desarrollar y categoría de suelo en la que se va a implantar.
- b) Cabida y límites de la parcela y titularidad dominical de la misma.
- c) Acceso rodado existente y previsto.
- d) Servicios de abastecimiento de aguas, saneamiento y depuración, tratamiento de residuos sólidos y energía eléctrica existentes y previstos.
- f) Sistema de alumbrado y contra incendios, existentes y previstos.
- g) Aparcamientos interiores, jardinería y arbolado y cerramiento de parcela.
- h) Características formales de la edificación, almacenamiento exterior y publicidad.

En los supuestos a que se refiere el artículo 33.5 de la Ley Foral 2/1993, de 5 de marzo, de protección y gestión de la fauna silvestre y sus hábitats, el estudio de afecciones ambientales mencionado en ese precepto.

Artículo 289. Edificios e instalaciones existentes en el suelo no urbanizable.

1. Las construcciones e instalaciones existentes en el suelo no urbanizable a la entrada en vigor de esa normativa cuya implantación se produjo de acuerdo con la legislación vigente en su momento, podrán permanecer en sus circunstancias y usos actuales, y reformarse, ampliarse o sustituirse siempre que se acomoden a la presente normativa. La licencia se otorgará por el Ayuntamiento tras la cumplimentación de los requisitos establecidos por el presente Título, si se trata de un uso permitido, o previo trámite por aplicación del artículo 42 de la Ley Foral 10/1994, si se trata de un uso autorizable.
2. Si no son adecuadas a las determinaciones de la presente normativa, no podrán ser ampliadas ni reformadas, pudiendo autorizarse solamente aquellas pequeñas reparaciones que exigiera la higiene, el ornato y la conservación de las mismas. Las mismas condiciones serán aplicables aquellas construcciones e instalaciones existentes en el suelo no urbanizable a la entrada en vigor de esta normativa cuya implantación se produjo con infracción de la legislación vigente en su momento, con más de cuatro años de antigüedad desde dicha entrada en vigor.
3. En el término municipal de Tulebras no se declara expresamente fuera de ordenación ninguno de los edificios o instalaciones existentes.

Artículo 290. Elementos y construcciones innecesarios.

1. El Consejero de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente o el Alcalde podrán acordar en el suelo no urbanizable, y con carácter sustitutorio de los titulares de los predios, la realización de aquellas actuaciones necesarias para la eliminación de elementos, construcciones o instalaciones que no cumplan una función directamente relacionada con el destino o características de la finca, ni sean soporte o medio necesario para una actividad económica, residencial, cultural o social y supongan un deterioro físico y paisajístico.
2. El procedimiento para llevar a cabo las actuaciones a que se refiere el número anterior, será el siguiente:
 - a) Se requerirá al titular de la finca o instalación, a fin de que proceda a su eliminación en un plazo no superior a tres meses.
 - b) En el supuesto de que transcurrido el plazo no hubieran sido eliminados, el Consejero o el Alcalde dispondrán la eliminación por la Administración de las construcciones o elementos.
3. Los costes derivados de la eliminación serán satisfechos por el titular de la finca o actividad, precediéndose, en caso de impago, por la vía de apremio.

Artículo 291. Prohibición de fraccionamientos contrarios a la legislación agraria.

1. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria.
2. Todos los predios resultantes de segregaciones de fincas rústicas se consideran inedificables, si han sido realizados con posterioridad a la entrada en vigor del presente Plan Municipal, salvo para usos de carácter agrario.
3. La unidad mínima de cultivo en el término municipal de Tulebras es de 2 Ha en secano, 1 Ha en regadío tradicional y 2 Ha en regadío por transformación.
4. Las segregaciones de fincas son actos sometidos a licencia municipal.

Artículo 292. Parcelaciones.

1. A los efectos de este Título se consideran parcelaciones urbanísticas la división de terrenos con fines edificatorios de cualquier tipo, y parcelaciones rústicas la división de terrenos en suelo no urbanizable con fines no edificatorios.
2. En ningún caso se permitirá edificar en los lotes resultantes de la parcelación ilegal.

3. Será considerada infracción grave, según dispone el artículo 249.3 de la Ley Foral 10/1994, la realización de parcelaciones urbanísticas sobre suelo no urbanizable.
4. Será considerada infracción muy grave, según dispone el artículo 250.2 de la Ley Foral 10/1994, la realización de parcelaciones urbanísticas sobre suelo no urbanizable, cuando afecte a espacios naturales protegidos, suelo forestal, suelo de alta productividad agrícola, suelo de afecciones específicas o itinerarios de interés.

CAPITULO II

Condiciones generales de la edificación

Artículo 293. Condiciones generales de edificación.

1. Con arreglo a las determinaciones del artículo 98 del Reglamento de Planeamiento, únicamente podrán levantarse construcciones en lugares próximos a las vías de comunicación.
2. Asimismo, en los lugares de paisaje abierto y natural, y en las perspectivas que ofrecen el casco urbano de Tulebras, no se permitirá que la situación, masa o altura de las construcciones, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa o desfigure la armonía del paisaje, o las perspectivas propias del mismo.
3. Las obras, instalaciones, movimientos de tierra o modificaciones de la parcelación que impliquen talas de arbolado con gran impacto ecológico o paisajístico podrán ser denegadas por el Ayuntamiento.

Artículo 294. Distancias mínimas.

1. Todas las edificaciones y las instalaciones fijas al terreno distarán como mínimo 12 metros de los ejes de los caminos principales, 6 metros de los bordes de caminos secundarios y 5 metros de los linderos de fincas colindantes. Se exceptúan las casetas cuya cumbre no rebasa la altura del cierre de la finca, que podrán construirse adosadas al mismo.
2. Las tapias y cierres de propiedad distarán como mínimo 5 metros de los ejes de los caminos principales, y 4 metros de los ejes de los caminos secundarios.
3. Se entiende por caminos principales los que concluyen en el límite del término municipal, y secundarios los que concluyen en una o varias fincas particulares o comunales.

Artículo 295. Materiales de construcción.

1. Se utilizarán preferentemente materiales poco procesados, no prefabricados industrializados; piedra, hormigón, madera, cañizo, obras de ladrillo o bloque de hormigón enfoscados y pintados en colores suaves, debiendo alcanzar una aceptable calidad constructiva.
2. Todas las fachadas deberán recibir el mismo tratamiento, hasta su total acabado, al menos mediante un revestimiento continuo y pintura.
3. Como acabados de fachadas se permitirán los revocos con textura uniforme, los materiales cerámicos en colores naturales, y el hormigón visto.
4. Se prohíben expresamente los materiales siguientes:

Recubrimientos de plaquetas, azulejos, vidriados o metalizados, así como los materiales masivos de colores disonantes con el paisaje.

5. Las cubiertas serán de teja, fibrocemento o metal pintado en mate, en colores de tono rojizo.

Artículo 296. Tipologías.

1. Las edificaciones deberán adaptarse al diseño de la arquitectura tradicional de la zona, de modo que su volumen, tratamiento de cubiertas, composición, forma de huecos etc. correspondan con las características tipológicas de las edificaciones del entorno.
2. La planta de las edificaciones será de forma regular, quedando prohibidas las formas conteniendo ángulos agudos u obtusos que sean asimétricas.
3. La ordenación de la composición de la fachada responderá a criterios elementales de modulación y simetría.
4. No obstante, podrán excluirse del cumplimiento de lo anterior aquellas edificaciones cuyo destino o actividad exijan un diseño determinado, acorde con su actividad o destino.
5. Las cubiertas tendrán la pendiente comprendida entre el 28 y el 35%, sin frontones o antepechos que oculten la forma de la cubierta.
6. Podrán permitirse cubiertas planas o a un agua en edificios o cuerpos de edificios cuya anchura sea inferior a 4,00 metros.
7. Podrán también permitirse cubiertas de tipo distinto a los señalados, cuando se trate de edificios que por sus características dimensionales o de gran escala no permitan la construcción de cubiertas de forma tradicional a cuatro

aguas, o desaconsejen su uso por razones de posibilidad de producirse desadaptaciones de la escala y tipología del edificio respecto de estas formas tradicionales pretendidas.

En estos casos, el Proyecto deberá justificar la conveniencia estética de la solución adoptada, aportando las medidas correctoras (plantaciones, barreras arbóreas, etc.) que puedan ser necesarias para el mantenimiento de la adaptación al medio rural y al paisaje pretendido por el presente Plan Municipal.

Artículo 297. Instalaciones.

1. Las instalaciones de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, maquinaria, bombas elevadoras, sistemas de riego, calderas, depósitos de combustible, etc. que se realicen, cumplirán la reglamentación general y sectorial vigentes.

2. Las instalaciones de energías alternativas que como la eólica, obtención de gas metano, etc. puedan suponer riesgos por accidentes mecánicos o eléctricos, explosiones, etc. se realizarán bajo la Dirección Facultativa de un Técnico con responsabilidad legal.

Artículo 298. Movimientos de tierras.

Los movimientos de tierras que sea necesario realizar para la implantación, ampliación o mejora de edificaciones o actividades permitidas o autorizables en el suelo no urbanizable del término municipal de Tulebras deberán cumplir las condiciones siguientes:

- a) Los movimientos de tierras respetarán en todos los casos los niveles de los terrenos circundantes, quedando prohibido establecer muros de contención a menos de tres metros de distancia de cualquier lindero.
- b) La altura máxima del paño de muro de contención que resulte visible será inferior a 3 metros. En caso de ser necesarios dimensiones superiores deberán establecerse soluciones escalonadas con desniveles no superiores a 2 metros y separación mínima entre planta de muros de 2 metros.
- c) Los edificios deberán separarse de la base o de la coronación del muro de contención una distancia mínima igual a la altura del muro.
- d) Los movimientos de tierra dentro de la parcela respetarán en todo caso los niveles de los terrenos colindantes, no pudiendo establecerse muros de contención sino taludes de transición con pendiente inferior al 33%, quedando prohibido establecer muros de contención a menos de tres metros de distancia de cualquier lindero.
- e) La pendiente máxima de los taludes que se establezcan a consecuencia de movimientos de tierra será del 33% (1 a 3), y su superficie será recubierta con la tierra vegetal procedente del manto natural del terreno y repoblada de especies vegetales autóctonas o cuya adaptabilidad esté garantizada.
- f) Los movimientos de tierras, taludes, muros, pavimentaciones, etc. deberán resolver dentro del propio terreno la circulación de las aguas superficiales procedentes de la lluvia.

Artículo 299. Cierres de fincas.

Con independencia de las limitaciones específicas que puedan establecerse en alguna categoría del suelo no urbanizable de Tulebras, solamente se permitirán cierres de fincas cuando reúnan las siguientes condiciones:

- a) Estar realizadas con alambradas, postecillos y malla metálica, cañizos, tablas situadas dejando interespacios, elementos similares que no sean opacos a la vista, seto vivo, arbustos, o mediante la combinación de estos elementos.
- b) La altura máxima del cierre será de 2,50 sobre el nivel del terreno. El muy ilustre Ayuntamiento de Tulebras podrá limitar la altura en los casos en que esta altura máxima se considere excesiva por limitar el campo visual sobre el paisaje o los elementos naturales del entorno.

Artículo 300. Jardinería y arbolado.

1. Se respetará la vegetación y el arbolado existente hasta donde sea posible, siempre que su estado y características lo permitan.
2. La jardinería y la elección del arbolado estará en función de las posibilidades de su posterior riego y mantenimiento, para lo que se acudirá a la plantación de especies cuya adaptabilidad esté demostrada, como pueden ser las especies autóctonas naturalizadas.
3. En las obras de edificación y urbanización que se realicen, se procurará la conservación del manto de tierra vegetal, almacenándolo si es preciso, para su posterior extendido sobre las áreas verdes, una vez realizadas las obras.

CAPITULO III

Condiciones particulares de la edificación y usos

Artículo 301. Ambito de aplicación.

A continuación se señalan las condiciones particulares que deberán cumplir los distintos tipos de edificaciones y de usos, cuando los mismos resulten permitidos en las distintas categorías del suelo no urbanizable.

SECCION 1.^a

Condiciones particulares de las actividades y usos constructivos

Artículo 302. Condiciones particulares de las construcciones e instalaciones vinculadas a las explotaciones agrícolas, casetas agrícolas y de ocio.

1. Deberán destinarse exclusivamente a depósito de aperos, herramientas o productos agrícolas, así como a los usos de resguardo y descanso tradicionales en la zona.

Se consideran aquí incluidos los cultivos agrícolas en regadío con huertas, normalmente de pequeña dimensión, dedicados a la obtención de hortalizas y frutales.

2. El Ayuntamiento podrá permitir su construcción o instalación siempre que se observen los requisitos siguientes:

a) Cumplirán las condiciones generales de edificación establecidas en el Capítulo II del presente Título.

b) Sobre las huertas existentes o nuevas, dispersas o colectivas, solamente podrá edificarse hasta un 3% de la superficie catastral de la huerta y con las siguientes características, que deberán justificar al solicitar la licencia con la documentación gráfica y escrita necesaria:

Superficie máxima de 20 metros cuadrados de construcción y 70 metros cuadrados contando con accesos, aljibes, piscinas, aparcamiento, etc, es decir, todo uso no agrícola.

La construcción de una caseta superior a 12 metros cuadrados de superficie construida, vinculará a todas las fincas o parcelas del mismo propietario de modo que en sus fincas o parcelas restantes no podrá edificar, salvo casetas para aperos agrícolas con una superficie construida máxima de 6 metros cuadrados. Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas a que se refiere el artículo 292, Parcelaciones, del presente Plan Municipal.

Las casetas y construcciones en general, deberán asegurar el autoabastecimiento energético por medios autónomos caso de que éste sea necesario.

3. Condiciones de estética que deberán cumplir:

Las edificaciones tendrán planta rectangular, con cubiertas a una o dos aguas. Constarán exclusivamente de planta baja, y su altura máxima sobre el nivel del terreno será de 2,70 metros hasta el alero y 4,50 metros hasta la cumbrera.

Las edificaciones se adaptarán al ambiente rural y al paisaje del entorno, situándose preferentemente en puntos no destacados del terreno.

Fachadas. Se establecen como acabados apropiados los revocos con textura lisa y los materiales cerámicos no vidriados ni en aplacados, de colores de tonos blancos, ocre y tierras.

Se prohíbe de forma expresa los materiales siguientes:

Bloque de hormigón visto con relieves decorativos.

Ladrillo hueco visto, sin revocar.

Plaqueta que no sea rectangular o cuadrada, plaqueta brillante o de color no uniforme, azulejos y elementos vítreos, salvo que se incorporen como elementos decorativos en pequeña extensión y siguiendo modelos tradicionales.

Revestimientos continuos tipo gresite.

Medianeras. Las medianeras o paredes ciegas que puedan quedar al descubierto se revocarán o cubrirán con materiales iguales a los de las fachadas, o que armonicen con ellos.

Quedan expresamente prohibidos:

Los tendidos de cemento bruñido.

Los revestimientos asfálticos o bituminosos al descubierto.

Los acabados metálicos.

Cubiertas. Serán de forma tradicional, con teja cerámica o de hormigón de color ocre o rojo tradicional.

Las cubiertas podrán ser planas, con las anteriores condiciones de color, quedando prohibido el color negro en cualquiera de los elementos de la cubierta.

4. Si las construcciones o instalaciones son prefabricadas, los modelos deberán ser aprobados por la Corporación Municipal.

5. Distancias. Las construcciones distarán como mínimo 12 metros de los ejes de los caminos principales, 6 metros de los bordes de caminos secundarios y 5 metros de los linderos de fincas colindantes. Se exceptúan las casetas cuya cumbrera no rebase la altura del cierre de la finca, que podrán construirse adosadas al mismo.

SECCION 2.^a

Condiciones particulares de las actividades y usos no constructivos

Artículo 303. Criterios generales.

1. Como criterio general, quedan prohibidas aquellas acciones u omisiones que impliquen:

Incremento de la erosión y pérdida de calidad de los suelos.

Producción de ruidos innecesarios en espacios naturales.

Destrucción arbitraria de masas forestales.

Persecución, caza y captura de animales de especies protegidas.

Destrucción o contaminación de las zonas húmedas o de su entorno.

Vertidos líquidos o sólidos que puedan degradar o contaminar acuíferos.

Vertido o abandono de objetos, residuos u otros desperdicios fuera de los lugares autorizados, así como la quema no autorizada de los mismos.

2. Las obras, instalaciones, movimientos de tierra o modificaciones de la parcelación que impliquen talas de arbolado con gran impacto ecológico o paisajístico podrán ser denegadas por el Ayuntamiento.

CAPITULO IV

Normas específicas de las categorías de régimen especial del suelo no urbanizable

Artículo 304. Determinación y delimitación de las categorías de régimen especial del suelo no urbanizable.

1. En el suelo no urbanizable del término municipal de Tulebras se distinguen cinco zonas que por sus peculiares características son objeto de un régimen especial. Dichas zonas son las siguientes:

a) Suelo forestal.

b) Suelo de alta productividad agrícola.

c) Suelo de mediana productividad agrícola.

d) Suelo genérico.

e) Suelo de afecciones específicas.

e.1) Infraestructuras existentes.

e.2) Infraestructuras previstas.

e.3) Aguas protegidas.

e.4) Entorno de núcleos de población.

2. La delimitación gráfica de estas zonas de régimen especial se contienen en el plano número 1 del presente Plan Municipal.

3. En estas zonas la edificación y uso del suelo deberá ajustarse a las normas específicas contenidas en los artículos siguientes y, supletoriamente, a las normas generales contenidas en el Capítulo anterior.

Artículo 305. Régimen urbanístico del suelo no urbanizable forestal.

1. Se incluyen en esta categoría aquellos terrenos que por ser soporte de masas forestales deben ser objeto de preservación, a fin de garantizar su mantenimiento en superficie y calidad, de manera que conserven sus funciones ecológica, protectora, productora, turístico-recreativa y de creación del paisaje. Asimismo se incluyen aquellas áreas cuya reforestación pueda resultar de interés en relación con los objetivos citados.

2. Régimen de protección.

a) Actividades no constructivas. Queda prohibido el pastoreo tradicional en las zonas señaladas expresamente y la quema de vegetación. Podrán autorizarse la apertura de nuevas pistas, o caminos, la roturación, los abanalamientos, la explotación minera, la extracción de gravas y arenas, las canteras y la corta a hecho en aquellas zonas en las que tradicionalmente se realiza y en las condiciones que se determinen.

El resto de actividades quedan permitidas.

b) Actividades constructivas. Se permiten las construcciones e instalaciones forestales y apícolas. Podrán autorizarse las construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, las destinadas a equipamientos o servicios que deban emplazarse en el suelo no urbanizable, las vinculadas a las actividades deportivas y de ocio que deban desarrollarse en el suelo no urbanizable y las infraestructuras.

Quedan prohibidas todas las demás.

Artículo 306. Régimen urbanístico del suelo no urbanizable de alta productividad agrícola.

1. Los terrenos incluidos en esta zona no podrán ser objeto de uso o aprovechamiento que implique transformación de su actual destino o naturaleza o lesione sus valores agrícolas y paisajísticos.

2. Se prohíbe toda actividad, edificación o cambio de uso que pueda implicar la transformación del destino o naturaleza o lesione el valor agrario del suelo.

3. Régimen de protección.

a) Actividades no constructivas. Podrán autorizarse la apertura de nuevas pistas, caminos y la quema de vegetación. Asimismo, podrá autorizarse la explotación minera, la extracción de gravas y arenas y las canteras cuando tales actividades resulten compatibles con las explotaciones que existen o con las características edáficas del terreno. El resto de las actividades quedan permitidas.

b) Actividades constructivas. Se permiten las construcciones e instalaciones destinadas y vinculadas a las explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca, y los viveros e invernaderos. Podrán autorizarse las infraestructuras. Quedan prohibidas todas las demás.

Artículo 307. Régimen urbanístico del suelo no urbanizable de mediana productividad agrícola.

1. Régimen de protección.

a) Actividades no constructivas. Podrán autorizarse la explotación minera, la extracción de gravas y arenas, las canteras, la apertura de nuevas pistas y caminos y quema de vegetación. El resto de actividades quedan permitidas.

b) Actividades constructivas. Se permiten las construcciones e instalaciones de apoyo a la horticultura, los viveros e invernaderos, las construcciones destinadas a la ganadería extensiva, los corrales domésticos y las instalaciones apícolas. Podrán autorizarse: Las construcciones e instalaciones destinadas exclusivamente a la horticultura de ocio, sin que pueda destinarse a usos residenciales. Las construcciones e instalaciones aisladas destinadas a la ganadería intensiva. Los almacenes agrícolas. Las granjas. Las construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Las construcciones e instalaciones destinadas a equipamientos, dotaciones o servicios que deban emplazarse en el suelo no urbanizable. Las construcciones e instalaciones vinculadas a actividades deportivas o de ocio. Las actividades industriales que deban desarrollarse en suelo no urbanizable. Las infraestructuras.

Quedan prohibidas las demás.

Artículo 308. Régimen urbanístico del suelo no urbanizable genérico.

1. Constituyen la categoría de suelo no urbanizable genérico aquellos terrenos no incluidos en el resto de categorías.

2. Régimen de protección.

a) Actividades no constructivas. Podrán autorizarse la explotación minera, la extracción de gravas y arenas, las canteras y la apertura de pistas y caminos. El resto de actividades quedan permitidas.

b) Actividades constructivas. Se permiten las construcciones e instalaciones de apoyo a la horticultura, los viveros e invernaderos, las construcciones destinadas a la ganadería extensiva, los corrales domésticos y las instalaciones apícolas. Podrán autorizarse: Las construcciones e instalaciones destinadas exclusivamente a la horticultura de ocio, sin que puedan destinarse a usos residenciales. Las construcciones e instalaciones aisladas destinadas a la ganadería intensiva. Los almacenes agrícolas. Las granjas. Las construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución entretenimiento y servicio de las obras públicas. Las construcciones e instalaciones destinadas a equipamientos, dotaciones o servicios que deban emplazarse en el suelo no urbanizable. Las construcciones e instalaciones vinculadas a actividades deportivas o de ocio. Las actividades agropecuarias. Las actividades industriales que deban desarrollarse en suelo no urbanizable. Las infraestructuras. Las instalaciones para publicidad estática.

Quedan prohibidas todas las demás, incluida la vivienda unifamiliar aislada.

Artículo 309. Régimen urbanístico del suelo no urbanizable de infraestructuras existentes.

1. Se incluyen dentro de esta categoría los espacios ocupados o afectados, de acuerdo con la legislación vigente a cada materia, por las conducciones y construcciones destinadas a las comunicaciones, a la ejecución de la política hidráulica, al abastecimiento de agua y saneamiento, a la lucha contra la contaminación, a la protección de la naturaleza y a la ejecución de la política energética.

2. Régimen de protección. El régimen de protección para los espacios ocupados o afectados por infraestructuras existentes se ajustará a lo establecido en la legislación sectorial vigente, sin perjuicio de lo establecido en el número siguiente.

Podrán autorizarse aquellas actividades y usos constructivos y no constructivos compatibles con la infraestructura y que no supongan la mera conservación, entretenimiento y servicio de la misma. Estas últimas actividades de conservación, entretenimiento y servicio serán permitidas.

3. Caminos públicos y cañadas. Se establece para los caminos públicos no sujetos al régimen de protección de la Ley Foral de Defensa de las Carreteras o al establecido para los Itinerarios de Interés, y asimismo para las cañadas, una zona de servidumbre de tres metros, medidos desde el borde exterior de dichos caminos, en la que se aplicará el siguiente régimen de protección:

a) Actividades no constructivas. Quedan prohibidas la explotación minera, la extracción de gravas y arenas, las canteras y la corta a hecho. Podrán autorizarse el resto de actividades que impliquen movimientos de tierras. El resto de actividades quedan permitidas.

b) Actividades constructivas. Podrán autorizarse las infraestructuras. Quedan prohibidas todas las demás.

En los caminos principales, pertenecientes a la red radial que comunica el casco urbano de Tulebras con otros municipios, la zona de servidumbre aplicable a las actividades constructivas será de seis metros.

4. Infraestructura de energía eléctrica de Alta Tensión.

Las construcciones, instalaciones y plantaciones de arbolado, etc. que se sitúen en las proximidades de las líneas eléctricas de alta tensión, estarán sujetas a las servidumbres a que se refiere el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión de 28 de noviembre de 1968, a la Ley de 18 de marzo de 1966 y al Decreto de 20 de octubre de 1966.

La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide la utilización de los predios afectados, pudiéndose cercar, cultivar o, en su caso, edificar con las limitaciones correspondientes.

Quedan prohibidas las plantaciones de árboles y la construcción de edificios e instalaciones en las proximidades a las líneas eléctricas a las distancias en metros, establecidas en el Reglamento, en las siguientes circunstancias:

a) Bosques, árboles y masas de arbolado:

$1,5 + U/100$, con un mínimo de 2 metros.

b) Edificios y construcciones:

Sobre puntos accesibles a las personas:

$3,3 + U/100$, con un mínimo de 5 metros.

Sobre puntos no accesibles a las personas:

$3,3 + U/100$, con un mínimo de 4 metros.

En donde: U = tensión expresada en KV.

En las líneas aéreas se tendrán en cuenta, para el cómputo de estas distancias, la situación respectiva más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios o instalaciones industriales de que se trate.

Artículo 310. Aguas protegidas.

1. Aguas superficiales. Son las riberas y márgenes del río Queiles situadas en término municipal de Tulebras. Su delimitación figura en el plano adjunto número 1.

2. Régimen de protección.

Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de aguas, se establece zona de protección de 50 metros medida a partir del límite del lecho de la balsa.

a) Actividades no constructivas. Queda prohibida la corta a hecho y el aprovechamiento maderero en los cinco primeros metros de la zona de protección y la quema de vegetación. En las zonas de protección podrán autorizarse, las acciones que impliquen movimientos de tierra y la roturación. Quedan permitidas el resto de actividades.

b) Actividades constructivas. En las zonas de protección se permiten los viveros e invernaderos y las instalaciones apícolas; son autorizables las piscifactorías, las construcciones e instalaciones vinculadas a actividades deportivas y de ocio relacionadas con el medio fluvial, construcciones e instalaciones para equipamientos, dotaciones o servicios vinculados al medio fluvial, las construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas y las infraestructuras. Quedan prohibidas todas las demás.

Artículo 311. Entorno de núcleo de población.

1. Son aquellos terrenos que por ser colindantes con el casco urbano de Tulebras deben preservarse en orden a no comprometer el crecimiento futuro, la estructura o la imagen del mismo. La delimitación del entorno del núcleos de población figura en el plano adjunto número 1.

2. Régimen de protección.

a) Actividades no constructivas.

Se prohíben las actividades extractivas. Se podrá autorizar el resto de acciones que impliquen movimientos de tierras. El resto de actividades quedan permitidas.

b) Actividades constructivas. En el entorno del núcleo urbano de Tulebras podrán autorizarse por el Consejero de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente las infraestructuras de interés público y la ejecución de obras e instalaciones de carácter provisional, a excepción de las construcciones e instalaciones de uso pecuario. Las de carácter provisional restantes habrán de demolerse o modificarse a cargo del interesado, sin derecho a indemnización, con carácter previo a la ejecución del planeamiento. Para la autorización de las obras provisionales será necesario que

el promotor presente fianza u otra forma de garantía por el veinte por ciento del coste de las obras que figure en el proyecto técnico de ejecución. Quedan prohibidas todas las demás actividades constructivas. Las edificaciones preexistentes no declaradas fuera de ordenación por el presente Plan Municipal podrán rehabilitarse, sin que comporte aumento de superficie, con destino a usos autorizados en el suelo urbano.

Código del anuncio: A0106703