

BOLETÍN Nº 36 - 23 de marzo de 2007

TULEBRAS

Aprobación definitiva de modificación del plan municipal de Tulebras

Texto normativo del documento de modificación del Plan Municipal de Tulebras, respecto de los usos de la denominada "Unidad Industrial" en paraje de La Socarrada, y de la calificación de las parcelas colindantes de suelo no urbanizable números 159, 160 y 415 del polígono 1, aprobado definitivamente por silencio administrativo positivo con fecha 09 de noviembre de 2006, y así acordado por el Ayuntamiento de Tulebras en sesión plenaria de 01 de diciembre de 2006, en virtud de lo que establece el artículo 79 y concordantes de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y el artículo 43.5 de la Ley 30/1992, de Procedimiento Administrativo Común.

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

MODIFICACION PLAN MUNICIPAL DE TULEBRAS

1. ORDENANZA GENERAL

1.1. Ambito de aplicación

1.1.1. Esta Ordenanza General de Edificación del Sector Socarrada, así como las subsiguientes Ordenanzas Particulares de Edificación, son complementarias a los documentos de Ordenanzas incluidos en el Plan Municipal de Tulebras. (Ordenanzas Edificación y Ordenanzas de Actividades Clasificadas).

1.1.2. Se reiteran y completan algunas de las regulaciones y conceptos expresados en las Ordenanzas del Plan Municipal de Tulebras, añadiendo una amplia regulación específica aplicable al nuevo Sector Socarrada.

1.1.3. Dada la reciente entrada en vigor del DF 142/2004 de 22 de marzo, y dado que el Plan Municipal de Tulebras se revisará recientemente, se modifican para el ámbito del nuevo Sector Socarrada diferentes aspectos que pudieran ocasionar trastornos por contradicciones a la hora de tramitar los expedientes de uso residencial.

1.1.4. Las determinaciones del nuevo Sector Socarrada tendrán vigencia indefinida, sin perjuicio de la posibilidad de su modificación mediante la utilización de los procedimientos legalmente establecidos.

1.2. Régimen urbanístico del suelo

1.2.1. Los terrenos incluidos en el ámbito del nuevo Sector Socarrada están clasificados como Suelo Urbanizable por el Plan Municipal de Tulebras, si bien fue posteriormente desarrollado mediante un Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación. Actualmente están sin urbanizar ni edificar.

1.2.2. Categorías de usos establecidos:

_Usos:

.Sector Socarrada.

_Permitido:

.Residencial. Vivienda unifamiliar y/o Colectiva. Oficinas, trasteros y Garajes.

_Tolerado:

.Comercial. Institucional público y privado. Otras relacionadas con uso principal.

_Prohibido:

.Industria. Talleres, Equipamiento Público o privado. Agropecuario.

1.2.3. El sistema de actuación, es el sistema de Compensación o Reparcelación Voluntaria.

1.2.4. La presente modificación contiene Determinaciones Estructurantes y Pormenorizadas, y ordena de forma directa y completa las determinaciones del nuevo Sector Socarrada.

1.2.5. Será requisito necesario para la concesión de licencias municipales de edificación:

_Aprobación Definitiva de la presente Modificación correspondiente al nuevo Sector Socarrada.

_Aprobación Definitiva del Proyecto de Reparcelación correspondiente al nuevo Sector Socarrada.

_Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización correspondiente al nuevo Sector Socarrada.

_La ejecución de los servicios urbanísticos que afectan a la edificación solicitante, o en su caso, garantías suficientes de que estas obras se realizarán simultáneamente a las obras de edificación, previo informe de compatibilidad de la

Dirección de Obra de la urbanización del Sector.

1.2.6. Para la concesión de licencias municipales de edificación en el ámbito del nuevo Sector Socarrada serán suficientes los correspondientes Proyectos de Edificación.

1.3. Definición de conceptos.

1.3.2. Edificabilidad.

Edificabilidad es la relación entre superficie construible computada a efectos urbanísticos y la superficie considerada.

1.3.3. Superficie construida.

Se entiende por superficie construida la totalidad del perímetro edificado en cada planta.

Los vuelos cerrados computan superficie construida a efectos urbanísticos.

Los vuelos abiertos no computan superficie construida a efectos urbanísticos.

Los retranqueos abiertos de una sola planta para formar terrazas, balcones, o accesos a portales no computan superficie construida a efectos urbanísticos.

La superficie construida residencial en Zona M-01, 02, 03 se calculará de forma específica según lo regulado en la normativa particular referida a cada zona.

A efectos del cálculo de la edificabilidad no computarán las superficies de los sótanos de las edificaciones (siempre que la cota de suelo de planta baja no supere 1 metro de altura).

1.3.4. Altura máxima, alturas de plantas, altura de cumbrera y rasantes.

Se entiende por altura máxima de la edificación la distancia existente entre la cota de la urbanización colindante y el último alero de la edificación o la cota de techo de la última planta que compute edificabilidad.

Se entiende por altura de planta la distancia existente entre la cara superior de forjado de suelo y la cara superior de forjado de techo.

Se entiende por altura máxima de la cumbrera, la distancia existente entre la cota de la urbanización colindante y la cota de cumbrera del edificio.

En casos de que la urbanización colindante presente pendiente, se considerarán las alturas según rasantes medidas cada 18 metros de separación máxima.

Las pendientes máximas de cubierta quedan reguladas en las Ordenanzas particulares de cada Zona.

1.3.5. Número de plantas.

En la normativa particular se indican el número de plantas máximas autorizadas, dentro de la altura máxima señalada, para cada Zona del Sector.

La normativa particular indicará si se permite o prohíbe la realización de sótanos, para cada Zona de la Unidad.

La normativa particular indicará si se permite o prohíbe la realización de áticos para cada Zona de la Unidad, así como las modalidades permitidas de cubiertas.

1.3.6. Alineaciones.

Se define como alineación el límite de las edificaciones entre sí o con los espacios públicos.

Alineación obligatoria: la envolvente del volumen de la edificación debe ajustarse obligatoriamente a la alineación señalada.

Alineación máxima: la envolvente del volumen de la edificación no podrá superar nunca la alineación señalada. Posteriores ampliaciones de la superficie construida de una edificación no podrán superar nunca la alineación máxima. Con la salvedad de la tipología de vuelos permitida según los planos de ordenanzas gráficas.

1.3.7. Vuelos.

Cuerpos salientes: son aquellos que sobresalen del plano que define el volumen del edificio y tienen carácter de habitables u ocupables.

Pueden ser Cerrados:

_Cuerpos volados cerrados: los volúmenes salientes de las alineaciones contruidos con fábrica con más de un 25% de su superficie.

_Miradores cerrados: los volúmenes salientes de las alineaciones contruidos con carpintería y acristalados en un mínimo del 75% de su superficie.

O Abiertos:

_Balcones: las superficies pisables salientes de las alineaciones protegidas por una barandilla sin cierres de fábrica.

Elementos salientes.

Se entiende por elementos salientes, los constructivos u ornamentales no incorporados al interior como: marquesinas, cornisas, toldos, rótulos, chimeneas, soportes, etc.

1.3.8. Unidad urbanística:

Se definen una unidad urbanística:

_La totalidad del ámbito del Sector Socarrada, con uso principal residencial.

1.3.9. Zona.

Se divide el Sector a efectos reguladores de esta Modificación, en Zonas. Dichas Zonas se caracterizan por una tipología edificatoria interna homogénea, plasmada en la Ordenanza Particular de la Zona específica y los planos específicos.

1.3.10. Unidad Mínima de Actuación Edificatoria:

El objeto de esta delimitación es la obtención, dentro de su contorno, de un conjunto de edificaciones con un aspecto exterior-urbano, de características homogéneas y unitarias.

Se corresponde con cada uno de los frentes a vial de cada Manzana o parcela del Sector con la nomenclatura M-01, 02, 03, etc.

Se podrán realizar actuaciones edificatorias menores, cuando exista un Estudio de Detalle, que regule la volumetría; en cualquier caso la actuación edificatoria en cada unidad mínima responderá a una misma tipología de uso residencial.

1.3.11. Vivienda tipo:

Dentro del nuevo Sector Socarrada y para el ámbito definido genéricamente como zona M-01, 02, 03, es aquella a la que se asigna una superficie construida de aproximadamente 220,00 m², su tipología corresponde a vivienda unifamiliar.

La tipología expresada no es vinculante.

1.3.12. Pieza habitable:

Dentro del nuevo Sector Socarrada y para el ámbito definido genéricamente como zona M-01, 02, 03, BFS-01 y 02, es todo ámbito funcional que no sea acceso, vestíbulo, cocina, aseo, baño, etc., esté o no físicamente desagregado; como por ejemplo: estar, despacho, dormitorio, etc. Las agregaciones físicas de ámbitos funcionales distintos (por ejemplo estar-dormitorio) ó (estar-despacho), se contarán como dos piezas habitables diferentes. El cálculo del número de piezas habitables para cada Parcela o Manzana, resultará de dividir la superficie edificable permitida entre 27,50 m².

1.3.13. Conjunto de piezas habitables:

Dentro del nuevo Sector Socarrada y para el ámbito definido genéricamente como zona M-01, 02, 03, BFS-01 y 02, es todo conjunto de ámbitos funcionales formado por al menos dos piezas habitables.

1.3.14. Estudios de Detalle:

Se permitirá para cada Manzana o Parcela realizar Estudios de Detalle que regulen cada una de las Unidades Mínimas de Actuación de la Manzana; este instrumento podrá modificar la volumetría de cada Manzana, es decir sus alturas, alineaciones, etc. Según criterios unitarios, sin poder superar la edificabilidad, ni el aprovechamiento asignado a cada Manzana.

2. ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACION RESIDENCIAL

2.1. Sótanos.

No podrán exceder las alineaciones de parcela privada, salvo en los casos en que se señale de forma expresa.

2.2. Cubiertas.

Las cubiertas serán unitarias, continuas; se permiten por encima de la altura de edificación las instalaciones recogidas en e Plan Municipal de Tulebras, y todas las construcciones necesarias para correcto funcionamiento de instalaciones, de accesibilidad, ventilaciones y de iluminaciones si fuera necesario.

2.3. Entrecubiertas.

No se autorizan las entrecubiertas habitables, en los edificios de uso residencial.

2.4. Medianiles.

Los muros laterales de contigüidad que resulten descubiertos, aún en forma provisional, en fincas de nueva planta, deberán tratarse con materiales que garanticen su buen aspecto.

Será de cuenta de los propietarios del inmueble de mayor altura conservar los muros laterales que aparezcan al descubierto sobre las casas contiguas.

2.5. Vuelos.

Se permiten para la Unidad vuelos continuos de 1 metro, siempre y cuando la suma de las longitudes de los mismos por planta no superen la proporción de 2/3 respecto de la longitud total de cada fachada en esa planta.

Se podrán disponer dichos vuelos a partir de la primera planta de edificación, siempre que los mismos tengan su proyección sobre espacio de uso privado.

2.6. Elementos salientes.

Se reitera lo señalado en el Plan Municipal de Tulebras.

2.7. Retranqueos abiertos de una sola planta.

Se permiten para la Unidad los retranqueos abiertos de una sola planta para formar terrazas, balcones o accesos a portales en P. Baja.

Para el resto de retranqueos se estará según lo dispuesto en el Plan Municipal de Tulebras.

3. ORDENANZAS PARTICULARES EDIFICACION RESIDENCIAL

3.1. Residencial en tira lineal B+1+A, Vivienda Libre.

Denominación Zona M-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 y 12.

3.1.1. Usos permitidos: residencial (Vivienda individual y/o colectiva), oficinas, garajes y trasteros.

Usos Tolerados: comercial, institucional público y privado, otros relacionados con el principal.

Usos prohibidos: todos los demás.

3.1.2. La superficie máxima construida para cada uso en Zona M-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 y 12 es:

SUPERFICIE EDIFICABILIDAD NUMERO

PARCELA/MANZANA PARCELA USO RESIDENCIAL VIVIENDAS

PRIVADA (m²) (m² CONSTRUIDOS) TIPO

M-01 1.242,92 1.100,00 05

M-02 4.078,06 4.400,00 20

M-03 4.378,53 4.840,00 22

M-04 3.940,68 4.400,00 20

M-05 3.774,91 4.400,00 20

M-06 2.233,26 2.200,00 10

M-07 3.139,43 3.080,00 14

M-08 4.078,06 4.400,00 20

M-09 4.378,53 4.840,00 22

M-10 3.940,68 4.400,00 20

M-11 3.888,00 4.400,00 20

M-12 2.160,00 2.200,00 10

TOTAL VIVIENDAS TIPO 203

Las superficies de las viviendas, recogen sólo los valores que arrojan edificabilidad, vivienda en B+1+A; Las de parcelas son superficies totales de Manzana.

3.1.3. El número máximo de plantas es B+1+A: planta baja, planta primera y ático. Los sótanos y entrecubiertas se regulan según las ordenanzas generales de edificación residencial.

3.1.4. La Unidad mínima de actuación edificatoria será la resultante del desarrollo de cada uno de los frentes edificatorios a vial rodado de las zona M-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 y 12 individual ó conjuntamente.

3.1.5. Cuando la propiedad de cada Manzana o parcela de las zona M-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 y 12, no sea única, será obligatorio la realización de un Estudio de Detalle, que conforme la Manzana, regulando las parcelaciones interiores de la misma en base a los derechos y deberes de cada propiedad, y a la solución edificatoria última que se le da al uso residencial.

3.1.6. Los espacios de uso privado libres de edificación que se desarrollan en planta baja no computarán superficie construida de uso residencial pero sí aprovechamiento, salvo que se encuentren gravadas con servidumbre de uso

público en superficie.

3.1.7. En los espacios de uso privado libre de edificación que se plantean en las plantas bajas de los Bloques, se permitirán pasos de acceso a Portales, con una anchura mínima de 2,50 m, en los espacios libres de edificación se permitirá disponer acometidas de instalaciones, contadores de instalaciones, entradas y salidas de aire de Garajes, escaleras de emergencia de garajes, rampas de acceso rodado a Garajes de planta sótano, etc.

3.1.8. Con objeto de facilitar la diversidad tipológica, que cubran distintos programas de necesidades, acorde con las demandas actuales del mercado de la vivienda, se establecen mecanismos de reconversión de las viviendas tipo asignadas para cada manzana o parcela, en conjuntos de piezas habitables, con los siguientes condicionantes:

3.1.8.1. No se podrá superar en ningún caso las superficies computables a efectos urbanísticos asignadas en zona M-01, 02, 03

3.1.8.2. El número máximo de conjuntos de piezas habitables de dos piezas en zona BLO1, ZONA BLO2 y zona BLO3., será del 25% máximo de conjuntos de piezas habitables en cada promoción.

3.1.8.3. El número máximo de piezas habitables por manzana o parcela no superará en ningún caso el resultante de dividir su edificabilidad entre 27,50 m² edificables; dicha operación, será independiente para cada MANZANA o parcela.

3.1.9. Se respetarán las alineaciones máximas y obligatorias, así como las alturas máximas de edificación y de coronación de edificio señaladas en los planos correspondientes a zona M-01, 02, 03

3.1.10. El número mínimo de plazas de garaje en espacio de uso privado en cada zona M-01, 02, 03, será de 1 plaza por cada conjunto de piezas habitables.

3.1.11. Se permiten vuelos y retranqueos de acuerdo con la Definición de Conceptos y Ordenanza general de edificación residencial de la presente Modificación

3.1.12. Los accesos de vehículos a los garajes, se podrá realizar por los frentes de fachadas, cuando se realicen garajes mancomunados, se podrá invadir en el recorrido hasta llegar al inicio de rampa espacios públicos.

Dichos accesos podrán ser abiertos, con medidas de protección contra caída, las puertas se situarán al final del sentido descendente de la rampa de acceso, y no invadirán el espacio de uso público en su apertura.

Se permitirá computar como zaguán de acceso a los garajes la parte plana del espacio público anterior a la rampa.

Se permitirán pendientes de rampa del 20% en tramos rectos, justificándolos debidamente en base a la normativa a cumplir en el momento de tramitación de los expedientes de Vivienda.

3.1.13. Se permitirá en el ámbito de la Unidad y respecto a la iluminación y ventilación de las escaleras de uso común, realizarlas cenitalmente siempre y cuando los edificios cumplan las siguientes condiciones:

a) El hueco central de la escalera tendrá, al menos, 1 m² de superficie y se podrá inscribir en él un cilindro recto de 0,50 m de diámetro en la base. Si el hueco no estuviera en posición central, su superficie mínima será 1,30 m², el diámetro de la base del cilindro inscribible 0,8 m y el lado mínimo de contacto del hueco con la escalera 1,3 m. En cualquier caso el hueco llegará siempre hasta la planta en la que se sitúa el portal.

b) El lucernario situado en la cubierta tendrá una superficie mínima de 2 m² si forma un ángulo inferior a 45 grados con el plano horizontal y de 3 m² si fuera superior. En ambos casos el punto más alto del lucernario distará menos de 17 m de la cota del portal. El lucernario tendrá una superficie de ventilación permanente o practicable desde la propia escalera de 0,80 m². El lucernario estará situado verticalmente sobre el hueco de la escalera a la que ilumina.

Extracto del artículo 6.3 del Anexo II del D.F. 142/2004 de 22 de marzo por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas en Navarra.

3.1.14. Se respetarán los siguientes aspectos:

_Acabados y diseño de fachadas y cubiertas:

Las fachadas de las edificaciones M-01, 02, 03 ..., se realizarán en materiales unitarios de calidad. Especialmente hacemos referencia a la fachada hacia los viales, la cual deberá tener criterios compositivos similares.

Materiales de fachadas: ladrillo caravista, enlucidos, monocapas.

Materiales de cubierta: teja cerámica en su color natural, cubiertas metálicas y los propios de cubiertas invertidas.

_Urbanización interior:

Urbanización interior de la zona M-01, 02, 03 ..., será la limitada por la alineación que define la propiedad privada en planta baja que define la Ficha Determinación Gráfica de zona M-01, 02, 03 ... de estas Ordenanzas, y correrá por cuenta de los Promotores que en su día desarrollen las edificaciones, y adoptará los criterios establecidos en el Proyecto de Urbanización de la Unidad.

Los cierres de Parcela que limitan las zonas de parcela privada en plantas bajas, serán definidos en el Proyecto de Urbanización.

3.2. Residencial en tira lineal B+3, ViviendaProtegida. Banco Foral de Suelo:

Denominación Zona B.F.S.-1 y B.F.S.-2.

3.2.1. Usos permitidos: residencial (Vivienda Protegida,), garajes y trasteros.

Usos Tolerados: comercial, institucional público y privado, otros relacionados con el principal.

Usos prohibidos: todos los demás.

3.2.2. La superficie máxima construida para cada uso en Zona BFS-1 y 2 es:

_Parcela/Manzana:

.BFS-01.

_Superficie parcela privada (m²):

.1.700,51.

_Edificabilidad uso residencial (m² construidos):

.2.517,20.

_Parcela/Manzana:

.BFS-02.

_Superficie parcela privada (m²):

.1.210,69.

_Edificabilidad uso residencial (m² construidos):

.1.948,80.

Las superficies de las viviendas, recogen sólo los valores que arrojan edificabilidad, vivienda en B+3; Las de parcelas son superficies totales de Manzana.

3.2.3. El número máximo de plantas es B+3: planta baja, primera, segunda y tercera. Los sótanos y entrecubiertas se regulan según las ordenanzas generales de edificación residencial.

3.2.4. La Unidad Mínima de Actuación Edificatoria será la resultante del desarrollo de cada uno de los frentes edificatorios a vial rodado de las zona BFS-1 y 2, individual ó conjuntamente.

3.2.5. En los espacios de uso privado libre de edificación que se plantean en las plantas bajas de los Bloques, se permitirán pasos de acceso a Portales, con una anchura mínima de 2,50 m, en los espacios libres de edificación se permitirá disponer acometidas de instalaciones, contadores de instalaciones, entradas y salidas de aire de Garajes, escaleras de emergencia de garajes, rampas de acceso rodado a Garajes de planta sótano, etc.

3.2.6. Con objeto de facilitar la diversidad tipológica, que cubran distintos programas de necesidades, acorde con las demandas actuales del mercado de la vivienda, se establecen mecanismos de reconversión de las viviendas tipo asignadas para cada manzana o parcela, en conjuntos de piezas habitables, con los siguientes condicionantes:

3.2.6.1. No se podrá superar en ningún caso las superficies computables a efectos urbanísticos asignadas en zona BFS-1 y 2.

3.2.6.2. El número máximo de conjuntos de piezas habitables de dos piezas en zona BFS-1 y 2., será del 25% máximo de conjuntos de piezas habitables en cada promoción.

3.2.6.3. El número máximo de piezas habitables por manzana o parcela no superará en ningún caso el resultante de dividir su edificabilidad entre 27,50 m² edificables; dicha operación, será independiente para cada manzana o parcela.

3.2.7. Se respetarán las alineaciones máximas y obligatorias, así como las alturas máximas de edificación y de coronación de edificio señaladas en los planos correspondientes a zona BFS-1 y 2.

3.2.8. El número mínimo de plazas de garaje en espacio de uso privado en cada zona BFS-1 y 2, será de 1 plaza por cada conjunto de piezas habitables.

3.2.9. Se permiten vuelos y retranqueos de acuerdo con la Definición de Conceptos y Ordenanza general de edificación residencial de la presente Modificación

3.2.10. Los accesos de vehículos a los garajes, se podrá realizar por los frentes de fachadas, cuando se realicen garajes mancomunados, se podrá invadir en el recorrido hasta llegar al inicio de rampa espacios públicos.

Dichos accesos podrán ser abiertos, con medidas de protección contra caída, las puertas se situarán al final del sentido descendente de la rampa de acceso, y no invadirán el espacio de uso público en su apertura.

Se permitirá computar como zaguán de acceso a los garajes la parte plana del espacio público anterior a la rampa.

Se permitirán pendientes de rampa del 20% en tramos rectos, justificándolos debidamente en base a la normativa a cumplir en el momento de tramitación de los expedientes de Vivienda.

3.2.11. Se permitirá en el ámbito de la Unidad y respecto a la iluminación y ventilación de las escaleras de uso común, realizarlas cenitalmente siempre y cuando los edificios cumplan las siguientes condiciones:

c) El hueco central de la escalera tendrá, al menos, 1 m² de superficie y se podrá inscribir en él un cilindro recto de 0,50 m de diámetro en la base. Si el hueco no estuviera en posición central, su superficie mínima será 1,30 m², el diámetro de la base del cilindro inscribible 0,8 m y el lado mínimo de contacto del hueco con la escalera 1,3 m. En cualquier caso el hueco llegará siempre hasta la planta en la que se sitúa el portal.

b) El lucernario situado en la cubierta tendrá una superficie mínima de 2 m² si forma un ángulo inferior a 45 grados con el plano horizontal y de 3 m² si fuera superior. En ambos casos el punto más alto del lucernario distará menos de 17 m de la cota del portal. El lucernario tendrá una superficie de ventilación permanente o practicable desde la propia escalera de 0,80 m². El lucernario estará situado verticalmente sobre el hueco de la escalera a la que ilumina.

Extracto del artículo 6.3 del Anexo II del D.F. 142/2004 de 22 de marzo por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas en Navarra.

3.2.12. Se respetarán los siguientes aspectos:

_Acabados y diseño de fachadas y cubiertas:

Las fachadas de las edificaciones BFS-1 y 2, se realizarán en materiales unitarios de calidad. Especialmente hacemos referencia a la fachada hacia los viales, la cual deberá tener criterios compositivos similares.

Materiales de fachadas: ladrillo caravista, enlucidos, monocapas.

Materiales de cubierta: teja cerámica en su color natural, cubiertas metálicas y los propios de cubiertas invertidas.

_Urbanización interior:

Urbanización interior de la zona BFS-1 y 2, será la limitada por la alineación que define la propiedad privada en planta baja que define la Ficha Determinación Gráfica de ZONA BFS-1 y 2 de estas Ordenanzas, y correrá por cuenta de los Promotores que en su día desarrollen las edificaciones, y adoptará los criterios establecidos en el Proyecto de Urbanización de la Unidad.

Los cierres de Parcela que limitan las zonas de parcela privada en plantas bajas, serán definidos en el Proyecto de Urbanización.

4. ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACION TERCIARIO-POLIVALENTE. PRIVADO

4.1. Ordenanza particular de edificación zona dotacional terciario privado (Zona Terc).

4.1.1. Zona destinada, a edificio unitario de uso terciario polivalente (por ejemplo, un hipermercado especializado en uno o varios sectores comerciales, una residencia de ancianos, etc.).

4.1.2. Usos permitidos: hostelería, oficinas, comercial, almacén, residencia, estación de servicio, hotel, etc.

Usos autorizables: los relacionados con el uso principal.

Usos prohibidos: todos los demás.

4.1.3. Se cumplirá la regulación señalada en la Ordenanza del Plan Municipal de Tulebras de Actividades Clasificadas.

4.1.4. Se cumplirá la regulación vigente en materia de Actividades Clasificadas para la Protección del Medio Ambiente.

A la fecha de redacción de estas Ordenanzas se encuentra en vigor la L.F. 16/1989, de 5 de diciembre, y el D.F.32/1990.

4.1.5. Las condiciones generales de los centros de trabajo y de los mecanismos y medidas de protección cumplirán lo indicado en la "Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo". Orden de marzo de 1971 del Ministerio de Trabajo.

4.1.6. La superficie máxima de ocupación en planta y alineaciones urbanísticas quedan plasmadas en la información gráfica correspondiente a esta zona TERC. Se adjunta el siguiente cuadro de superficies.

_Parcela/manzana:

.Terc.

_Superficie parcela privada (m²):

.2.397,17.

_Edificabilidad uso terciario (m² construidos):

.3.340,00.

Las superficies de las viviendas, recogen sólo los valores que arrojan edificabilidad, vivienda en B+3; Las de parcelas son superficies totales de Manzana.

4.1.7. Se permite un edificio unitario en B+2.

4.1.8. Se permiten los sótanos en un 100% de la superficie de parcela privada.

En los sótanos se permitirán los usos de plantas bajas y elevadas además del uso de almacén y garaje al servicio del edificio emplazado en la parcela.

4.1.9. Los sótanos no computarán ni superficie construida a efectos urbanísticos, ni aprovechamiento lucrativo a efectos de reparcelación.

4.1.10. En el suelo privado libre se prohíbe el almacenamiento de materiales.

En el suelo privado libre se permitirán instalaciones portátiles para actividades comerciales, siempre respetando la regulación vigente en materia de Actividades Clasificadas para la Protección del Medio Ambiente.

4.1.11. Aparcamiento.

En suelo privado libre se habilitarán número de plazas suficientes, que aseguren el correcto desarrollo de la actividad comercial instalada.

4.1.12. a altura máxima de cumbre es 10,50 metros. Esta altura máxima limita a todo elemento construido, excluidos chimeneas.

4.1.13. Los propietarios deberán mantener las fachadas en perfecto estado de conservación, así como, en su caso, asegurar el correcto mantenimiento del cerramiento de la parcela.

4.1.14. Las cubiertas podrán ser planas, o con pendientes máximas del 35%.

4.1.15. Anuncios.

Los carteles y rótulos son objeto de licencia municipal, supervisándose su calidad material y de diseño.

Se permitirá la colocación de carteles publicitarios exteriores al espacio edificable de la parcela.

Podrán instalarse rótulos y carteles adosados al edificio.

Los rótulos no podrán superar la altura máxima ya señalada de 10,50 metros.

4.1.16. El límite entre parcela privada y suelo público (viales, zonas verdes) sería aconsejable mantener sin cierre alguno. En todo caso, si existiera el cierre será metálico, no opaco (verja o similar) hasta 2.00 metros de altura, con cierre opaco hasta 0.50 metros.

5. ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACION DOTACIONAL POLIVALENTE DE CESION

5.1. Ordenanza particular de edificación dotacional polivalente de cesión. (Zona Dot-1, Zona Dot-2).

5.1.1. Zonas destinadas a equipamientos polivalentes, en cumplimiento de los módulos de reserva señalados en la Modificación

_Equipamiento Educativo / salud: 3.500 m²

_Equipamiento Cultural / Deportivo: 3.500 m²

5.1.2. Usos permitidos: equipamientos polivalentes.

Usos autorizables: los relacionados con el uso principal.

Usos prohibidos: todos los demás.

5.1.3. Las superficies de reserva para uso dotacional y su desglose interno quedan plasmados en la información gráfica correspondiente a zona Dot-1 y zona Dot-2. Se adjunta el siguiente cuadro de superficies y usos:

_Zona Dot-1:

.Superficie de reserva suelo público dotacional

_Usos:

.Equipamiento Educativo y Salud: 1.260 m²

_Zona Dot-1:

.Superficie máxima construida público dotacional: 3.500 m²

_Zona Dot-2:

.Superficie de reserva suelo público dotacional

_Usos:

.Equipamiento cultural y deportivo: 1.260 m²

_Zona Dot-2:

.Superficie máxima construida público dotacional: 3.500 m²

5.1.4. El número máximo de plantas es B+1+A: planta baja, primera, y ático. Los sótanos y entrecubiertas se regulan según las ordenanzas generales de edificación residencial.

5.1.5. Se cumplirá la regulación señalada en la Ordenanza del Plan Municipal de Tulebras de Actividades Clasificadas.

5.1.6. Se cumplirá la regulación vigente en materia de Actividades Clasificadas para la Protección del Medio Ambiente.

A la fecha de redacción de estas Ordenanzas se encuentra en vigor la L.F. 16/1989, de 5 de diciembre, y el D.F.32/1990.

5.1.7. Las alineaciones obligatorias y máximas se señalan en los planos de Ordenanzas de las zona Dot-1 y Dot-2. Los edificios de la zona Dot-1 y Dot-2, presentarán fachada, en materiales de calidad, al exterior.

5.1.8. La altura de cumbrera de las edificaciones no superarán los 10,50 metros.

Por tratarse de edificios de características y usos singulares, pendientes de su concreción final, el Ayuntamiento pudiera autorizar sobrepasar dicha altura.

5.1.9. Se permiten en los sótanos, dentro de las alineaciones permitidas, todo tipo de usos relacionados con el principal.

6. ORDENANZA GENERAL SOBRE OBRAS DE URBANIZACION Y OBRAS EN ESPACIOS DE USO PUBLICO

6.1. Se redactará un Proyecto de Urbanización global para todo el Sector Socarrada.

Dicho Proyecto de Urbanización contendrá determinaciones relativas a pavimentación de red viaria y recorridos peatonales, jardinería, arbolado, mobiliario urbano, abastecimiento de agua, saneamiento de aguas fecales y pluviales, suministro de energía eléctrica, telecomunicaciones (televisión por cable o similar), alumbrado público y otros servicios no básicos, disposiciones para eliminación de barreras físicas y sensoriales, etc.

Se determinarán prescripciones y calidades de pavimentación tanto en calzadas, aceras, recorridos peatonales en áreas verdes, catálogo de mobiliario urbano, catálogo de luminarias urbanas, etc.

Se incluirá en el Proyecto de Urbanización un anexo de Jardinería.

Se incluirá así mismo un Estudio Pormenorizado de Fases de Urbanización, con costes desglosados, incluyendo los trabajos a realizar en cada fase.

Se adelantan algunas determinaciones a tener en cuenta en dicho Proyecto de Urbanización:

Alumbrado público. Para conseguir un ahorro energético se utilizarán luminarias correctamente apantalladas que impidan la dispersión de la luz hacia el cielo por encima del nivel del horizonte. El empleo de luminarias de tipo esférico o globo -que suponen el mayor derroche energético- sólo se admitirán si presentan opaco internamente y al 50% el hemisferio superior.

Materiales. Por su efecto contaminante en la producción y en caso de combustión, se minimizará la utilización de PVC en instalaciones y edificaciones de la propuesta.

4.2. El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza incluye también, y de forma especial, a todas las obras de urbanización no ejecutadas por el Proyecto de Urbanización global de la Unidad, que afectan a espacios destinados al uso público.

Estas obras en espacios destinados al uso público, pueden ser de iniciativa pública o, en ocasiones, particular. Es éste el caso de las urbanizaciones complementarias a cargo de promociones edificatorias privadas, de obras necesarias en la vía pública relacionadas con ejecución de edificaciones, o de reparaciones de roturas en vial público relacionadas ejecución de edificaciones.

4.3. Los contenidos del Proyecto de Urbanización de la Unidad son un complemento Normativo a estas Ordenanzas.

Las obras de urbanización reguladas por esta Ordenanza respetarán las prescripciones, calidades y catálogos del Proyecto de Urbanización de la Unidad.

4.4. Se establece como objetivo de toda obra de urbanización, y en su caso de las obras de edificación, la conservación del manto de tierra vegetal, en cuanto recurso difícilmente renovable, y consiguientemente si fuera preciso su almacenamiento.

4.5. Accesibilidad.

Las obras reguladas por esta Ordenanza respetarán la normativa vigente en el momento de la solicitud de licencia, respecto a disposiciones para eliminación de barreras físicas y sensoriales.

A fecha de redacción de estas Ordenanzas la normativa vigente al respecto es la L.F. 4/1988 y el D.F.154/1989.

Tulebras, 23 de marzo de 2007

El Alcalde, Rafael Ayensa Pascual.

Código del anuncio: L0702216