

**PLAN
GENERAL
MUNICIPAL**

MENDAZA

**Normativa urbanística
y planos generales**

DOCUMENTO N°1. MEMORIA

INDICE**CAPITULO 1. INTRODUCCION.**

- 1.0. Introducción.
- 1.1. Antecedentes de la adjudicación.
- 1.2. Planeamiento vigente.
- 1.3. Conveniencia y oportunidad de promulgación del Plan Municipal.
- 1.4. Delimitación del ámbito de la aplicación.
- 1.5. Proceso de redacción y aprobación del Plan Municipal.
- 1.6. Contenido documental.

CAPITULO 2. MEMORIA INFORMATIVA.

- 2.1. Medio Geográfico.
- 2.2. Sistema Urbano.
- 2.3. Asentamientos urbanos. Características de la edificación.
- 2.4. Estudio de Población.
- 2.5. Actividad Económica (recursos económicos).
- 2.6. Servicios e Infraestructuras territoriales.
- 2.7. Infraestructuras locales.
- 2.8. Equipamiento comunitario y espacios libres.
- 2.9. Usos actuales del suelo y su localización.
- 2.10. Propiedad del suelo.
- 2.11. Hacienda pública.

CAPITULO 3. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

- 3.1. Elección del instrumento de Planeamiento.
- 3.2. Ambito de aplicación.
- 3.3. Análisis y problemática urbanística.
- 3.4. Fines y objetivos.
- 3.5. Tipos de núcleos y desarrollo previsible.
- 3.6. Propuesta de ordenación.
- 3.7. Concepto general de Clasificación y Calificación del suelo.
- 3.8. Criterios de clasificación del suelo.
- 3.9. Grupos de edificación con ordenanzas particulares. Catálogo.
- 3.10. Calificación general del suelo. Ambitos con asignación de usos pormenorizados y sistemas.
 - 3.10.1. Ambito con agrupación de usos pormenorizados.
 - 3.10.2. Sistemas.
- 3.11. Infraestructuras básicas.
 - 3.11.1. Abastecimiento de agua.
 - 3.11.2. Saneamiento.
 - 3.11.3. Energía eléctrica y alumbrado público.
- 3.12. Normas para protección y uso del suelo no urbanizable.
 - 3.12.1. Subclasificación del suelo no urbanizable.
 - 3.12.2. Identificación de recursos ambientales valiosos.
- 3.13. Criterios de actuación urbanística. Sistemas de actuación y régimen urbanístico del suelo urbano.
- 3.14. Justificación de la delimitación de Areas de Reparto, Sectores y Cálculo del Aprovechamiento Tipo.

CAPITULO 1. INTRODUCCIÓN.

1.0. INTRODUCCIÓN.

La memoria de este Plan Municipal sigue el criterio y el índice de documentación exigido para memoria de un Plan Municipal en el Decreto Foral 85/1995 de 3 de Abril de Reglamento de desarrollo de la Ley Foral 10/1994 de 4 de Julio de Ordenación del Territorio y Urbanismo, no derogado por la Nueva Ley 35/2002 de 10 de Diciembre que ha sustituido a la 10/1994.

No obstante, el Plan Municipal ha sido homologado a la nueva Ley, teniendo en cuenta lo siguiente:

A.- Inclusión de las determinaciones “estructurantes” del artículo 49.2 en el Plan General.

- Se han señalado las clases y categorías de suelo.
- Se ha delimitado los sectores en que procede dividir el territorio, señalando sus criterios y condiciones básicas de ordenación.
- Se han definido los sistemas generales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos públicos o privados o conjuntos de dotaciones públicas al servicio de toda la población.
- No procede establecer las condiciones para la aprobación de planes de sectorización al no preverse suelo urbanizable no sectorizado.
- Se ha indicado el aprovechamiento máximo en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado
- Se han establecido normas de protección para las distintas categorías de suelo no urbanizable.

B.-Adaptación formal del Plan a las clases y categorías del suelo de la nueva Ley Foral.

- Se ha clasificado como suelo urbano el señalado en la anterior normativa, incluyendo en la categoría de “no consolidado” los terrenos incluidos en unidades de ejecución.
- Suelos urbanizables. Se integra el anterior suelo urbanizable programado en la categoría de sectorizado.
- Suelos no urbanizables. Se atenderá a la categorización de la anterior ley y su correspondencia con la nueva dividiendo en suelo no urbanizable de protección y suelo no urbanizable de preservación.

1.1. ANTECEDENTES DE LA ADJUDICACION.

Durante el mes de Mayo de 1999 se estableció el plazo para presentación de propuestas en concurso abierto para la redacción del Plan Municipal de Mendaza, según anuncio publicado en la prensa y en el Boletín Oficial de Navarra.

En sesión celebrada por el Ayuntamiento de Mendaza, de fecha veintiséis de julio de 1999 se acordó adjudicar el Proyecto de Redacción del Plan Municipal al equipo formado por D. José Luis Astiz Díaz, D. Félix Pagola Lorente, D. Roberto García Valentín y D. Jesús Estanislao Goñi Lacosta, según la propuesta presentada y sometiéndose los arquitectos al Pliego de Prescripciones Técnicas y de Cláusulas Administrativas propuesto, aprobado en abril de 1999.

1.2. PLANEAMIENTO VIGENTE.

El municipio de Mendaza no posee en la actualidad planeamiento. Existen Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano en los Concejos de Acedo (1984), Asarta (1978) y Ubago (1978).

1.3. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE PROMULGACION DEL PLAN MUNICIPAL.

Dado que no existe planeamiento de ámbito municipal, se hace preciso elaborar un nuevo documento para paliar las deficiencias existentes en materia urbanística.

Por otra parte la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de 4 de julio de 1994, en su artículo nº 67, dice:

"La ordenación urbanística de los Municipios se realizará a través de Planes Municipales."(Art. 55 LF 35/02).

Por lo tanto el acuerdo tomado por el Ayuntamiento de Mendaza para la redacción del Plan Municipal, coincidente con los criterios del Departamento de Ordenación del Territorio del Gobierno de Navarra debe considerarse conveniente y oportuno.

1.4. DELIMITACION DEL AMBITO DE APLICACION.

El Plan Municipal será de aplicación en todo el término Municipal de Mendaza, según las diversas situaciones previstas en el mismo para los diferentes tipos de suelo.

1.5. PROCESO DE REDACCION Y APROBACION DEL PLAN MUNICIPAL.

Este procedimiento supone la aprobación inicial del Proyecto del Plan Municipal por parte del Ayuntamiento de Mendaza y la posterior información pública durante un mes, transcurrido el cual, el Ayuntamiento aprueba provisionalmente con las modificaciones que procedan una vez examinadas las alegaciones y sugerencias que pudieran formularse en el trámite de la exposición pública.

Aprobado provisionalmente el Plan, se remitirá el expediente completo al Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente para su aprobación definitiva.

De acuerdo con la propuesta formulada aceptada en la fase de concurso de adjudicación, se presentará previamente un avance de Planeamiento que será expuesto al público durante quince días para que puedan formularse cuantas alternativas se consideren oportunas por parte de los vecinos.

El proceso seguido hasta la fecha para la redacción del Plan Municipal es el siguiente:

- 26-07-1999- Firma del contrato administrativo.
- 20-01-2.000- Entrega por el Ayuntamiento de la documentación necesaria al Equipo redactor facilitada por el Gobierno de Navarra.
- 07-06-2.000- Entrega del Avance de Planeamiento.
- 10-09-2.001- Entrega del Plan Municipal para su Aprobación Inicial.
- 10-09-2.005- Entrega del Plan Municipal para su Aprobación Provisional.
- 10-10-2.007- Entrega del Plan Municipal para su Aprobación Definitiva.
- 18-06-2.008- Entrega del Plan Municipal. Texto Refundido.

A su vez, en el Pliego de cláusulas Administrativas para la redacción del Proyecto de Plan Municipal se establece el desarrollo de los trabajos de Redacción de la siguiente manera:

- Redacción del Avance de Planeamiento.
- Exposición pública del Avance.
- Informe de sugerencias y otras alternativas de Planeamiento.
- Redacción del proyecto tramitable para su aprobación inicial.
- Exposición pública del proyecto tramitable.
- Informe de alegaciones.
- Correcciones y aprobación provisional.
- Documento definitivo.

.6. CONTENIDO DOCUMENTAL.

La Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, establece en su artículo 87:

"Las determinaciones de los Planes Municipales se desarrollarán en los siguientes documentos, cuyo contenido se fijará reglamentariamente:

- Memoria, que establecerá los objetivos del Plan referidos al Municipio, contendrá las conclusiones de la información urbanística condicionante de la ordenación y justificará el modelo elegido y las determinaciones de carácter general.
- Planos de información, de ordenación del territorio, y en su caso, de gestión.
- Normas urbanísticas aplicables a los distintos tipos de suelo y en su caso, de gestión, así como la regulación de las condiciones y plazos de urbanización y edificación.
- Catálogo de edificios y elementos históricos, artísticos o ambientales a proteger."

CAPITULO 2. MEMORIA INFORMATIVA.

2.1. MEDIO GEOGRAFICO.

- ENCUADRE:

Municipio perteneciente a la Merindad de Estella, formado por los lugares de Acedo, Asarta, Mendaza (capital) y Ubago y depende del Partido Judicial de Estella.

Limita al Norte con Lana, al Este con Ancín, Piedramillera y Sorlada, al Sur con Mués y Desojo y al Oeste con Mirafuentes, Nazar, Santa Cruz de Campezo (Alava) y Zúñiga.

Distancia de Acedo a Pamplona: 63,5 Km

Distancia de Asarta a Pamplona: 70 Km

Distancia de Mendaza a Pamplona: 67 Km

Distancia de Ubago a Pamplona: 72,5 Km

- COMUNICACIONES:

Carretera local que empalma con la comarcal NA-129 Acedo-Lodosa en Mendaza, Asarta y Ubago, en Acedo confluye ésta comarca con la NA-132, Estella-Tafalla-Sangüesa.

- GEOGRAFIA:

Los núcleos urbanos de los distintos concejos se encuentran a diferente altitud.

Acedo	540 m.
Asarta	680 m.
Mendaza	639 m.
Ubago	620 m.

- TOPOGRAFIA

El término está formado por unas zonas montañosas al N, E, O y S, entre las que se intercalan dos llanuras unidas por un suave corredor. Las montañas al N y NO, cuyas alturas más elevadas rondan los 650-800 m, se corresponden con la parte S de la sierra de Santiago de Lóquiz, en donde el río Ega corre encajonado; las del O, alcanzan los 1.080 m y son la terminación nororiental de la sierra de Codés; en el E está la mitad occidental de la sierra de las Dos Hermanas (808 m); y al S, la sierra de Cábrega (757 m). Las tres primeras montañas están formadas por calizas del Cretácico Superior, y la última por areniscas rojas y arcillas del Oligoceno. La llanura del N se corresponde con una cubeta tectónica colmatada por materiales detríticos del Plioceno y recubierta o no por aluviones del Cuaternario; al S de ella, la depresión tectónica ocupada por arcillas con areniscas y limos del Oligo-Mioceno.

- SUPERFICIE.

La superficie del municipio es de 31,8 Km².

- HIDROGRAFIA.

Los principales valores medios anuales oscilan, con el relieve, entre 8° y 12° C de temperatura, 600-1200 mm de precipitaciones, caídas en 80-120 días, y 650-700 mm de evapotranspiración potencial.

- CLIMA Y VEGETACION.

El clima es esencialmente mediterráneo, modificado hacia el Norte con el aumento de la altitud. El promedio anual de la temperatura varía de 8° a 12° C. La vegetación también es mediterránea en general y submediterránea en las alturas: el quejigo y la encina son los árboles más difundidos y cubrirían el término antes del poblamiento humano.

- SUPERFICIE TERRENOS COMUNALES.

El terreno comunal comprende la mitad de la superficie geográfica del término municipal, abarcando la totalidad de la superficie de cultivo. En uno de sus concejos, Acedo, se subastan la totalidad de las parcelas comunales desde la realización de la concentración parcelaria.

- CONCENTRACION PARCELARIA.

La concentración parcelaria fue realizada en 1966-1967 y afectó a 992 Ha y a 227 propietarios, reduciendo las 3.049 parcelas existentes a 443.

2.2. SISTEMA URBANO.

- MARCO ADMINISTRATIVO. JERARQUIA URBANA.

El Ayuntamiento esta regido por alcalde y cuatro concejales.

Según el Instituto de Estadística de Navarra, Mendaza cuenta en la actualidad con 379 habitantes.

- DISTRIBUCION DE LA POBLACION.

Según estudio del Instituto de Estadística de Navarra en 1996 la población en Mendaza era de 401 habitantes, distribuidos así:

SEGÚN SEXO:

Hombres	186
Mujeres	215

SEGÚN TIPO DE VIVIENDA:

En viviendas familiares	401
En viviendas colectivas	0

SEGÚN GRUPOS DE EDAD:

	Hombres	Mujeres	Total
De 0 a 4 años	7	5	12
De 5 a 9 años	2	4	6
De 10 a 14 años	3	5	8
De 15 a 19 años	5	12	17
De 20 a 24 años	8	14	22
De 25 a 29 años	12	8	20
De 30 a 34 años	22	24	46
De 35 a 39 años	20	17	37
De 40 a 44 años	12	11	23
De 45 a 49 años	6	6	12
De 50 a 54 años	11	6	17
De 55 a 59 años	11	10	21
De 60 a 64 años	13	12	25
De 65 a 69 años	14	20	34
De 70 a 74 años	16	21	57
De 75 a 79 años	9	19	28
De 80 a 84 años	9	8	17
De 85 a 89 años	5	9	14
De 90 a 94 años	1	3	4
De 95 y más años	1	0	1

SEGÚN ESTADO CIVIL.

	Hombres	Mujeres	Total
Solteros/as	83	90	173
Casados/as	93	85	178
Viudos/as	9	39	48
Separados/as	1	0	1
Divorciados/as	0	1	1

SEGÚN LA RELACION CON LA ACTIVIDAD ECONOMICA.

	Hombres	Mujeres	Total
ECONOMICAMENTE ACTIVA	95	62	157
Ocupados/as.	85	47	132
Parados/as con empleo anterior	8	10	18
Parados/as sin empleo anterior	2	5	7
ECONOMICAMENTE INACTIVA	89	153	242
Jubilados/as	65	27	92
Pensionistas	1	5	6
Incapacitados/as	1	0	0
Escolares, estudiantes.	18	31	49
Labores del hogar	0	86	86
Otra situación	4	4	4
SEVICIO MILITAR	2	0	2

2.3. ASENTAMIENTOS URBANOS. CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACION.

- MORFOLOGIA.

Mendoza se encuentra comprendido entre el Ega y la sierra de Cábrega y consta de dos llanuras recorridas por ese río y su afluente el Odrón enlazadas por el pasillo tectónico de Acedo-Mués y flanqueadas por diversas sierras (Cábrega, Peña Gallet, Dos Hermanas).

En este breve capítulo pretendemos una identificación y posterior abstracción de los elementos fundamentales de la estructura urbana de los diferentes concejos que forman el municipio de Mendoza:

Mendoza, Acedo, Asarta y Ubago.

Se trata de ofrecer una visión global y simplificada de la realidad que ponga de manifiesto sólo lo esencial, prescindiendo de lo anecdótico o superficial.

Antes de caracterizar la estructura urbana global hemos analizado las estructuras viarias y la estructura funcional. En lo relativo a la estructura viaria puede observarse que se encuentran claramente jerarquizados y que en conjunto se articulan y relacionan las diferentes áreas y funciones de los diferentes concejos, presentando algunas deficiencias que es preciso corregir.

MENDAZA. El concejo de Mendoza abarca la falda occidental de las peñas antes mencionadas y gran parte del pasillo tectónico de Acedo-Mues. El lugar de Mendoza se sitúa a 639 m de altitud y es un buen vigilante del tramo de la actual carretera NA-129.

La vía principal de acceso está constituida por la carretera mencionada, sobre la que se asienta el desarrollo urbano producido por las ventas. Las vías de distribución "cosen", la trama urbana. Finalmente las vías que podíamos calificar como rurales se abren hacia el campo "abrazando" aleatoriamente el entorno.

Mendoza presenta una estructura urbana característica de los municipios de la zona; desde la lejanía se nos muestra compacto, uniforme, con un caserío abigarrado que se agrupa de manera aparentemente casual, a los pies de la Iglesia de San Félix.

Situado sobre una llanura desempeña un papel subordinado frente al paisaje que ocupa la mayor parte del campo visual. Es dentro de esta imagen donde aparece la Iglesia como único elemento reconocible, aglutinante, con singularidad propia.

Por el contrario tras una aproximación, esta compacidad desaparece, los bordes definidos comienzan a diluirse. Nos encontramos con una estructura urbana con poca jerarquía, en la que se entremezclan edificios de diferentes usos y tamaños que se asientan sobre las vías de acceso sin orden aparente.

Los edificios se agrupan de forma irregular, creando espacios de marcado valor urbano, calles, ensanchamientos de las mismas formando pequeñas plazas, recodos, etc, conservando una estructura que se ha podido adaptar a la circulación rodada, permitiendo una conexión entre las diferentes zonas.

La calle de Abajo divide el casco urbano en dos partes claramente diferenciadas: el núcleo original alrededor de la iglesia y otra de posterior crecimiento, sin consolidar en la actualidad y en la que se encuentran la mayoría de los espacios intersticiales.

Por otra parte la Calle de la Venta se encuentra muy desvinculada del casco urbano, lo que requiere un estudio para su integración.

Nos parece de especial interés la zona de la Iglesia y sus alrededores que gozan de magníficas vistas y merece ser potenciado.

ACEDO. Es el más septentrional de los concejos que forman el municipio de Mendoza. Se halla parcialmente

recorrido por el Ega y es mugante con el valle de Olo y Zúñiga. Es un pueblo rural y encrucijada de caminos y carreteras.

Acedo presenta dos aspectos bien diferenciados, por una parte el núcleo originario, relativamente denso y compacto y por otra sus zonas de crecimiento lineales siguiendo los cauces de las carreteras NA-132 y NA-129, éstas cortan y atraviesan el lugar, interrumpen visual y funcionalmente la localidad. También es cierto que dicha carretera es una fuente de riqueza y como consecuencia vida. Por lo tanto los viales originan una contradicción: interrumpen el dialogo urbano lógico pero crea una vida económica, por lo tanto crea "ciudad", es por esto por lo que Acedo presenta el mayor dinamismo constructivo en los últimos años.

Se puede decir que presenta un entramado mixto, se mezcla lo lineal con la trama típica del medievo y su posterior ensanchamiento.

Un espacio especialmente reseñable se encuentra en el centro del pueblo, formando un interesante conjunto, se encuentran la iglesia de Nuestra Señora de la Asunción y el palacio de cabo de armería, es un espacio a consolidar y regular, al igual que la zona de la Fuente.

Así mismo Acedo carece de bordes de casco urbano consolidados, incluso existen fondos de saco en zonas de vital importancia para el desarrollo del pueblo (calle La Fuente), estos son temas de actuación prioritaria.

Por otro lado, las zonas de expansión (a lo largo de las carreteras) presentan un aspecto de trama más dispersa y aleatoria, diluyendo el sentimiento de penetración, precisando una normalización y una estructuración vial.

En el casco histórico se entremezclan viviendas de construcción tradicional con unifamiliares de reciente construcción sin un criterio lógico.

ASARTA. Se halla situado a unos 660 m. de altitud, en la peana oriental de Peña Gallet, que hace de frontera entre Alava y Navarra.

Lo más característico de las perspectivas que se perciben desde la lejanía es el escaso protagonismo que adquiere el casco urbano, que situado en una llanura, desempeña un papel secundario al paisaje que ocupa la mayor parte del campo visual adquiriendo gran valor como fondo de vistas.

La imagen que se tiene de Asarta desde la carretera de aproximación es bastante homogénea en la que la Iglesia de San Juan Bautista destaca como único elemento con singularidad propia.

Por el contrario, una vez realizada la aproximación hasta las inmediaciones del casco urbano, este presenta un aspecto poco definido, formado por edificios de diferente uso, escala, sin articulación entre sí.

La edificación que se asienta sobre la carretera de acceso (calle Mayor) se caracteriza por su dispersión, constituyendo una línea de penetración muy débil.

Esta calle nos sitúa en el corazón de Asarta, centro tanto geográfico como simbólico. La dispersidad en la edificación aumenta hacia el norte, desapareciendo incluso la estructuración vial., es esta una zona en la que la trama urbana pierde densidad, carece de definición predominando los vacíos y espacios residuales.

Por la cantidad de edificios en mal estado y vacíos urbanos, que precisan de ordenación nos parece prioritaria la intervención sobre estos factores antes que promover una ampliación del suelo urbano.

UBAGO. Está emplazado a unos 625 m. de altitud, en la umbría de la sierra de Cábrega.

Se alza en una llanura, y por eso, con despejado horizonte. La vía principal de paso es la carretera local que divide el casco urbano en dos zonas totalmente diferenciadas, el núcleo histórico y sus primeros desarrollos y la última ampliación a lo largo de la carretera y el camino de acceso a las granjas.

El acceso por la calle Bajera esta definido formalmente, conduciéndonos a la zona de la fuente, centro del pueblo y espacio con mayor vocación de plaza, esta zona y la zona de la iglesia deben estudiarse de forma especial. La existencia de muchas zonas que necesitan su integración en la trama urbana hace que no veamos necesaria una ampliación del suelo urbano, sin embargo planteamos varias soluciones que puedan solucionar los problemas para edificar siempre basándonos en los parámetros que establecemos en nuestras conclusiones.

La estructura viaria está bastante delimitada, las vías de distribución "cosen" la trama urbana y las vías que podíamos calificar como rurales se abren hacia el campo " abrazando aleatoriamente el entorno.

A su alrededor los edificios se agrupan de forma irregular, creando espacios de marcado valor urbano, ensanchamientos formando pequeñas plazas, recodos, etc.

Debido a la existencia de edificios en mal estado, alguno de los cuales adquieren un gran protagonismo en las perspectivas visuales del casco urbano y la existencia de vacíos que precisan una ordenación y unas ordenanzas, nos parece prioritario la intervención sobre estos factores, antes que promover una ampliación del suelo urbano.

Es en estos puntos donde más se echa en falta la existencia de un Plan Municipal que regularice este crecimiento y posibilite la ocupación de los espacios intersticiales.

El pueblo y la actual delimitación de suelo urbano han tenido un crecimiento lógico en función de los accidentes naturales y artificiales, de las barreras geográficas o construidas, desarrollándose hacia el norte y sur, aunque sin seguir un criterio concreto, con lo que la definición espacial que percibimos en el casco histórico se va diluyendo.

Es en los puntos que hemos señalado para cada unos de los concejos y en las zonas señaladas en la documentación gráfica, donde más se echa en falta la existencia de un Plan Municipal que regularice los posibles crecimientos y posibilite la ocupación de los espacios intersticiales.

La tipología edificatoria es la característica de la zona, formada por edificios aislados, agrupado formando manzanas irregulares, y en muchos casos con edificaciones anexas de apoyo a la agricultura.

Debido a la existencia de edificios en mal estado, alguno de los cuales adquieren un gran protagonismo en las perspectivas visuales del casco urbano y la existencia de vacíos que precisan una ordenación y unas ordenanzas, nos parece prioritario la intervención sobre estos factores, antes que promover una ampliación del suelo urbano.

La falta de esta normativa esta produciendo un deterioro en la imagen de Mendaza, Acedo, Asarta y Ubago, debido a la variedad de las nuevas construcciones, precisando una homogeneización de los criterios.

Así mismo la existencia de granjas en las proximidades de los cascos urbanos, requiere la regulación de este tipo de construcciones, estableciendo unas distancias adecuadas en función del impacto visual y otras molestias que producen.

Tras este somero análisis, consideramos como actuaciones prioritarias a realizar las siguientes:

- Mantenimiento, dentro de lo posible, de la capacidad residencial de los Cascos Históricos.
- Definición de los bordes de aproximación.
- Evitar el aspecto disperso (en según que zonas) de las localidades, rellenando huecos urbanos existentes. Ocupación de espacios intersticiales, mejora de las comunicaciones.
- Se considera prioritario la rehabilitación de los edificios desocupados como alternativa a la posible demanda y como revitalización de la "ciudad".
- Facilitar la gestión en la construcción, delimitando las Unidades de Ejecución y las Unidades de Actuación, ajustándolas en lo posible al parcelario existente actualmente, evitando las contradicciones de criterio entre diferentes particulares.
- Ampliación de los cascos urbanos sólo si fuera necesario para evitar la especulación o para diversificar la propiedad del mismo y siempre en zonas con clara vocación urbana.
- Facilitar la ampliación del suelo urbano y una mayor densidad de edificación en terrenos comunales para facilitar la construcción de viviendas a los jóvenes, sin posibilidad de obtener terreno urbano.
- En los Cascos Históricos, rehabilitación de los edificios existentes, completar la trama urbana en función de los viales existentes, mejora de los recorridos y homogeneización de las construcciones. Referencia a documentación gráfica.
- En las zonas que presentan dificultades para su ordenación por la existencia de construcciones de diferente uso (residencial, naves,...), aun siendo zonas favorables para su desarrollo edificatorio, consideramos necesario un estudio en el que se plantee una homogeneización tanto en usos como constructiva mediante ordenanzas reguladoras.
- Las zonas de acceso, por su importancia a la hora de configurar la imagen de los diferentes concejos, se considera de especial importancia en su condición de borde urbano.
- Las zonas planteadas presentan características para su posible incorporación al suelo urbano, la incorporación de nuevo suelo se realizará desde el conocimiento de las necesidades reales del municipio y atendiendo a muchos factores: escasa diversidad en la propiedad del suelo, falta de terreno urbano propiedad del Ayuntamiento, evitar la especulación en la venta de solares y viviendas para rehabilitar, etc.
- Los núcleos históricos, alrededores de las iglesias y plazas emblemáticas, por sus valores, deben ser objeto de protección especial. Se deberá potenciar estos espacios para garantizar su continuidad y permanencia.

Por otra parte el Plan Municipal debe atender a otro tipo de objetivos que describimos a continuación:

- Estudio y análisis de las necesidades de equipamiento para una posible reserva de suelo dotacional.
- Protección del casco antiguo regulando las obras que se realicen en edificios y elementos de especial interés.
- Establecimiento de diferentes niveles de exigencia, según los casos, de recuperación o sustitución de las edificaciones en el proceso de rehabilitación que permite obtener una mayor flexibilidad en las intervenciones conservadoras.
- Mantenimiento de las características generales de la trama y de la edificación, aceptando reajustes

aconsejables en zonas no consolidadas por la edificación o cuando ésta sea inadecuada.

- Establecimiento de un cuerpo normativo que regule la edificación.
- Tratamiento de los bordes de los núcleos urbanos limitados por sus barreras naturales y artificiales.
- Definición de los bordes de aproximación, bordes urbanos fragmentarios que carecen de nitidez, produciendo una imagen confusa y poco legible del casco urbano, en algunos casos.
- Cualquier ampliación de los núcleos urbanos debe hacerse de una manera ordenada y progresiva, siguiendo las líneas estructurales del emplazamiento para conseguir que estructuras que pertenecen a diferentes épocas presenten una lectura global y coherente.
- Facilitar el desarrollo de las diferentes zonas de una forma progresiva atendiendo a la demanda real del suelo.
- Conservar y proteger el suelo no urbanizable y sus valores como productor de recursos naturales. Establecer ordenanzas reguladoras para las edificaciones en suelo no urbanizable, marcando zonas de un menor impacto visual.

No se trata de crear medidas que encorseten e impidan el desarrollo de la arquitectura, sino de establecer una base de referencia lo suficientemente flexible, que en la actualidad no existe, para facilitar el desarrollo.

- Mejora de las condiciones generales de utilización del sistema de espacios mediante el adecuado diseño de sus elementos que garanticen la funcionalidad de los mismos de acuerdo con las nuevas utilidades que se plantean.

- ESTADO ACTUAL DE LA EDIFICACION.

La conservación de la edificación en líneas generales es irregular, se entremezclan unifamiliares de reciente construcción y en buen estado de conservación, con viviendas y almacenes prácticamente en ruinas.

- NIVEL DE OCUPACION DE LOS EDIFICIOS.

Según los datos reflejados en el Inventario de Planeamiento Urbanístico editado por el Gobierno de Navarra, de 1.994, existen en el municipio de Mendaza 219 viviendas de las cuales el 12% se encuentran vacías.

En el centro de los cascos urbanos se da el mayor número de casas desocupadas total o parcialmente, debido principalmente al deterioro de las viviendas, existen también otros motivos puntuales, como son las personas mayores que van a vivir con sus hijos y que no quieren desprenderse de sus casas ni alquilarlas, y las que van a vivir a otra localidad,.....

Existen también algunas viviendas de ocupación temporal, de segunda residencia, ocupadas circunstancialmente por personas foráneas y por personas del pueblo que viven fuera y que conservan sus antiguas viviendas para usarlas los fines de semana y/o vacaciones.

Esto, supone una merma de presencia y actividad social en la vida urbana, aunque tiene de positivo que evita la degradación total de la vivienda, que se mantiene con unas condiciones de uso aceptables.

- USO DE LA EDIFICACION.

El uso predominante en todos los núcleos es el residencial. A pesar de su tamaño y de sus lógicas carencias de servicios, están claramente definidos y separados los usos: granjas (pequeñas industrias) en la periferia de los lugares y viviendas residenciales en el núcleo urbano, junto a pequeños almacenes agrícolas.

Existen también edificios de uso comunitario: Ayuntamiento, Iglesia y frontón.

- TIPOLOGIA.

Los núcleos rurales se componen básicamente de vivienda rural entre medianeras y viviendas aisladas. Existen huertos anexos a algunas viviendas.

La tipología de viviendas es la extendida en la zona. Se levantan sobre parcelas estrechas y profundas y con alturas de dos plantas y bajo cubierta. La ornamentación es escasa, siendo de composiciones verticales sencillas.

Los volúmenes son compactos, predominando la línea recta. Las fachadas son las primigenias de piedra o con las fachadas enfoscadas y pintadas. El color más extendido es el blanco y en segundo lugar el ocre. Las cubiertas son inclinadas, a dos o cuatro aguas, y de teja curva. Por lo general son de dos plantas (PB+1) o de dos plantas más bajocubierta.

- VALORES ARQUITECTONICOS Y ARTISTICOS.

MENDAZA. La actual parroquia de San Félix es producto de la reconstrucción efectuada en el año 1691 cuando se vino abajo la primitiva iglesia gótica a consecuencia de las fuertes lluvias y las zanjas abiertas para la erección de la nueva torre. La fábrica barroca, que presenta nave única de tres tramos cubiertos por bóvedas de medio cañón, engloba los restos de los muros medievales donde se conservan una ménsula gótica y tres hornacinas, una con bóveda de crucería del siglo XVI.

La ermita del Calvario, construcción rústica de sillarejo, y la de Santa Coloma, igualmente rústica y de sillarejo.

En el reducido caserío quedan un par de escudos del siglo XVIII con las armas de los Asensios y Zúñiga.

ACEDO. En el centro del pueblo se localiza la parroquia de Nuestra Señora de la Asunción, iglesia del siglo XVI reformada a finales de la siguiente centuria, tiene planta de cruz latina con nave muy corta y cabecera pentagonal. Se cubre mediante bóvedas de medio cañón con lunetos y fajones, a excepción de la capilla mayor que recibe una bóveda-gallonada.

Sus exteriores son de cantería y por el lado de la Epístola se adosa un pórtico barroco de tres arcos, que protege la primitiva portada del siglo XVI. A los pies se alza una torre que fue contratada en 1704.

Con la parroquia forma conjunto el palacio de cabo de armería, que data del siglo XVI. Es un edificio de dos cuerpos de sillar, centrados por un amplio portalón de medio punto y un gran balconaje corrido de dos vanos, entre ventanas, todo ello con rejería antigua. El segundo cuerpo fue reformado en el siglo XVII, construyéndose el ático de ladrillo con galería de arquillos, cubierto por un saliente alero de madera.

Sobre el río Ega, en la confluencia de los caminos de Zúñiga y Gastiain hay un puente de piedra medieval de ojo único de medio punto. Se le reconoce como "Puente del Molino Nuevo".

Contaba con tres ermitas dedicadas a San Miguel, San Vicente y Santa Ana, hoy desaparecidas.

ASARTA. Domina el reducido caserío, situado sobre un terreno abrupto, la parroquia de San Juan Bautista.

Este templo es una iglesia gótico renacentista del siglo XVI que aprovecha estructuras medievales y a la que se añadió una portada neoclásica en el año 1790. En Arquitectura civil, se conserva la casa de la Fundación, del siglo XVI, y un escudo con las armas de los Fernández de Esquide.

UBAGO. La iglesia de San Martín de Tours es un edificio de sillería protogótico (comienzos del siglo XIII), al que se le hicieron nuevas cubiertas góticas en el siglo XVI. Es de nave única con dos tramos, cubiertos con bóvedas de crucería cuatripartita y cabecera semicircular, cubierta en dos tramos con bóvedas de cañón apuntado. El coro elevado a los pies también se añadió en el siglo XVI, así como la sacristía, adosada a la cabecera por el lado del evangelio y cubierta con crucería. Al exterior, el ábside está dividido en cinco patios; la puerta, en el lado de la epístola, presenta arco apuntado.

Se desarrollará un catálogo fotográfico con todos los edificios de interés.

2.4. ESTUDIO DE POBLACION.

El municipio de Mendaza forma parte de las zonas afectadas por un descenso de población a lo largo de este siglo, como consecuencia de no haber experimentado ningún tipo de desarrollo industrial, si bien la cercanía de Estella ha posibilitado que el descenso no sea tan notable como en otras zonas de Navarra.

La evolución demográfica de Mendaza en el presente siglo ha sido la siguiente:

AÑO	POBLACION
1900	921
1910	889
1920	935
1930	1.067
1940	996
1950	1.014
1960	905
1970	701
1975	585
1981	530
1986	478
1991	408
1996	401
1998	379

2.5. ACTIVIDAD ECONOMICA.

El sector agropecuario ocupa la mayoría del total de empleos existentes en el Municipio.

Salvo las escasas hectáreas de regadío, dedicadas a tabaco, patata y hortalizas, el resto de la superficie cultivada es secano. En él predominan los cultivos herbáceos, ocupando el primer lugar los cereales, le siguen los cultivos forrajeros, y a mayor distancia las leguminosas, tubérculos y las hortalizas. Los cultivos leñosos se reducen a unos pocos árboles frutales diseminados y a 7 Ha de vid.

La Concentración Parcelaria, que fue realizada en 1966-1967 y que afectó a 992 Ha y a 227 propietarios, reduciendo las 3.049 parcelas existentes a 443. El ganado de labor, antes tan numeroso, ha desaparecido.

El terreno comunal comprende la mitad de la superficie geográfica del término municipal, abarcando la totalidad de la superficie de cultivo.

El siguiente sector productivo en generación de mano de obra es el de servicios. La actividad industrial ocupa a un número menor de personas.

2.6. SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES.

- RED VIARIA. CARRETERAS.

Las infraestructuras de red viaria se configuran como uno de los elementos fundamentales de la estructura urbana y económica del territorio. Su trazado condiciona las expectativas de desarrollo de su entorno, dado que la actividad económica gira normalmente en torno a los ejes de comunicación.

La red viaria principal, la conforman:

Carretera local que empalma con la comarcal NA-129 Acedo-Lodosa en Mendaza, Asarta y Ubago, en Acedo confluye ésta comarcal con la NA-132, Estella-Tafalla-Sangüesa.

- RED FERROVIARIA.

No existe ningún trazado ferroviario que atravesase el municipio.

- SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA.

El suministro de energía eléctrica lo realiza la empresa BERRUEZA, S.A. mediante líneas aéreas de 13,2 KW. Existen transformadores en cada municipio.

Las redes están en buen estado y no existen previsiones de remodelación por parte de la empresa suministradora. Sin embargo desde este equipo redactor se insta al municipio al enterramiento progresivo de todas las redes eléctricas.

2.7. INFRAESTRUCTURAS LOCALES.

ABASTECIMIENTO DE AGUA.

El suministro de agua lo realiza la Mancomunidad de Montejurra.

MENDAZA.

- Captación: Actualmente no existen problemas de presión de agua.
- Almacenaje: Existe un depósito con una capacidad de 100 m3.
- Deficiencias: No se han detectado.

ACEDO.

- Captación: Actualmente no existen problemas de presión de agua.
- Almacenaje: Existe un depósito con una capacidad de 100 m3.
- Deficiencias: No se han detectado.

ASARTA.

- Captación: Actualmente no existen problemas de presión de agua.
- Almacenaje: Existe un depósito con una capacidad de 50 m3.
- Deficiencias: No se han detectado.

UBAGO.

- Captación: Actualmente no existen problemas de presión de agua.
- Almacenaje: Existe un depósito con una capacidad de 50 m3.
- Deficiencias: No se han detectado.

SANEAMIENTO.

En una primera inspección y toma de datos no se han detectado grandes deficiencias y sí problemas en algunas zonas debido a la diferencia de alturas.

ALUMBRADO PUBLICO.

Las redes de alumbrado público se van renovando en función de las necesidades y su lógico deterioro, actualmente se encuentran en un estado aceptable.

2.8. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO Y ESPACIOS LIBRES.**- SANITARIO.**

La red sanitaria de Navarra es una estructura jerarquizada según los criterios establecidos en la Ley de Zonificación Sanitaria de Navarra.

Mendoza se integra en la Zona Básica de Salud de Ancín-Amescoa.

Los centros de especialidades y hospital correspondientes se sitúan en Estella.

Se completa la red sanitaria con el Centro de Higiene Rural de Mendoza y los consultorios médicos de cada Concejo.

No hay farmacia en ningún pueblo del Municipio. La más cercana es la de Ancín que expende a los pueblos de la zona.

- BIENESTAR SOCIAL. SERVICIOS SOCIALES.

Por equipamiento de servicios sociales se entiende el soporte especial de los servicios de atención e integración de diferentes grupos sociales.

La entidad global del municipio de Mendoza no admite la planificación de estos servicios con un ámbito meramente municipal, correspondiendo a entidades comarcales la planificación y gestión de algunos de ellos.

Existe la Mancomunidad de Servicios Sociales de Ancín-Amescoa, encargada de la atención domiciliaria y otros temas relacionados con los servicios sociales. El servicio está a cargo de dos Asistentes Sociales.

- EDUCATIVO.

Mendoza no cuenta con equipamiento docente en el propio municipio, los alumnos de preescolar, EGB y ESO se desplazan a la vecina localidad de Los Arcos donde se ubica la concentración escolar.

- SOCIO CULTURAL.

El equipamiento cultural en el municipio es escaso.

Existe una Casa de Cultura en Acedo, situada en el edificio del Concejo, con sala de exposiciones, salas para cursillos, sala de teatro, conferencias, cine, conciertos, etc.

Existen asimismo sociedades culturales, principalmente en Acedo y Mendoza.

Los concejos cuentan con centros sociales gestionados normalmente por particulares. Aunque las actividades que en el se realizan se enfocan fundamentalmente a las recreativas y gastronómicas, no cabe duda de la importancia que adquieren como centros de relación social.

- DEPORTIVO.

ACEDO. Existe un campo de fútbol en el patio de las antiguas escuelas. En el camping hay piscinas de acceso libre. En la plaza está el frontón de tipo descubierto y de una sola pared.

ASARTA. Frontón descubierto de una sola pared.

MENDAZA. Campo de fútbol y frontón descubierto de una sola pared.

UBAGO. Sin dotaciones deportivas específicas.

- CASA CONSISTORIAL.

La CASA CONSISTORIAL del Municipio de Mendoza se encuentra situada junto a la plaza frontón y a la iglesia. Ejecutada con muros de mampostería, sus características constructivas se integran en el conjunto arquitectónico de la población. Existen construcciones anexas de servicio social.

- RELIGIOSO.

Todas las localidades cuentan con Iglesia Parroquial, en general en un estado aceptable de conservación:

- Parroquia de San Félix en Mendoza.
- Parroquia de Nuestra Señora de la Asunción en Acedo.
- Parroquia de San Juan Bautista en Asarta.
- Parroquia de San Martín de Tours en Ubago.

Además de las Iglesias Parroquiales, situadas en suelo urbano, existen ermitas en suelo no urbanizable.

- Ermita del Calvario y de Santa Coloma en Mendoza.

- CEMENTERIOS.

Todos los concejos cuentan con cementerio situado en las proximidades del casco urbano.

- ESPACIOS LIBRES.

Uno de los principales objetivos de este Plan es salvaguardar en los núcleos de población de los espacios existentes configurados para su uso como plaza o espacio libre público.

MENDAZA.

No cuenta con un espacio configurado como plaza. Se utiliza como tal el frontón, situado junto a la iglesia.

Existen así mismo pequeñas plazas o lugares públicos de menor dimensión pero de mayor carácter urbano.

ACEDO. Se utiliza como plaza la zona situada detrás de la Iglesia (frontón). Existe asimismo un pequeño parque entre la Iglesia y las antiguas escuelas y un merendero situado junto al lavadero.

ASARTA. La plaza esta situada junto a la Iglesia y el edificio del Concejo, tiene un parque infantil anexo.

UBAGO. Existe una plaza situada junto al edificio del Concejo con poco carácter urbano y un lugar de juegos junto a la iglesia, en el lugar que anteriormente ocupaba la casa parroquial.

2.9. USOS ACTUALES DEL SUELO.

- USO RESIDENCIAL.

Consolidado en el casco urbano tradicional y en las zonas de viviendas unifamiliares aisladas o adosadas.

- USO INDUSTRIAL.

El uso industrial se limita a una carpintería, un taller y una empresa de construcción.

- USO AGRICOLA.

Según la reseña estadística de Navarra, del total de 3.392 hectáreas censadas se destacan los siguientes usos:

1.393 Ha	Cultivos de secano
18 Ha	Cultivos de regadío
1.147 Ha	Terreno forestal
221 Ha	Prados y pastizales
58 Ha	Otras superficies

3.392 Ha TOTAL

De lo cual se deduce que el uso predominante del suelo es el agrícola de secano y el terreno forestal.

- USO GANADERO.

Existen varias granjas de ganado en las proximidades de los cascos urbanos, su ubicación y sus características constructivas quedaran definidas en el desarrollo de este planeamiento.

2.10. PROPIEDAD DEL SUELO.

La mayoría de las parcelas existentes en el término municipal de Mendaza se encuentran en propiedad.

- COMUNALES.

El terreno comunal comprende la mitad de la superficie geográfica del término municipal, abarcando la totalidad de la superficie de cultivo.

En suelo urbano existen como propiedad del municipio los edificios dotacionales.

2.11. HACIENDA PUBLICA.

2.11.1 PATRIMONIO COMUNITARIO.

El Ayuntamiento de Mendaza, cuenta como único patrimonio con el edificio que le sirve de sede, el frontón y el terreno sobre el que se ubican las construcciones.

2.11.2. PRESUPUESTO Y SU FINANCIACION.

La capacidad económica del Ayuntamiento es muy reducida, dependiendo de subvenciones para acometer presupuestos extraordinarios o actuaciones que supongan inversiones superiores al mero funcionamiento habitual del municipio.

CAPITULO 3. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

3.1. ELECCION DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO.

La Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de 4 de Julio de 1994, en su artículo nº 67, dice:

" La ordenación urbanística de los Municipios se realizará a través de los Planes Municipales."

3.2. AMBITO DE APLICACION.

El Plan Municipal será de aplicación en todo el término municipal de Mendaza.

3.3. ANALISIS Y PROBLEMATICA URBANISTICA.

Como conclusiones de la información se han detectado los siguientes problemas:

- Crecimiento de las zonas urbanas de ampliación de manera aislada, sin ningún criterio ordenador y con mezcla de usos. Proceso de crecimiento sin directrices ni normativa de diseño, materiales, etc., tanto en suelo urbano como no urbanizable, debido a que no existía normativa legal para regularlo.
- Edificación en zonas de ampliación sin previa urbanización.
- Falta de tratamiento de los bordes del asentamiento.
- Deficiencia de dotaciones y espacios libres.
- Pequeñas deficiencias en la infraestructura de abastecimiento y saneamiento.
- Falta de carácter urbano en calles y carreteras a su paso por la zona consolidada.

3.4. FINES Y OBJETIVOS.

El primer objetivo será hacer un análisis, procurando comprender el asentamiento urbano en relación con el territorio, su evolución y situación actual.

Naturalmente, el método para realizarlo viene condicionado por el pensamiento de quien lo realice y por como entiende el ser de la ciudad, ésta puede entenderse como un conjunto de partes con potencialidades y referencias propias que encajan en una idea global. Como consecuencia es fácil deducir de aquí la intención de agregar las partes del modo que lo que hoy es fragmento cobre unidad. Esto implica, naturalmente, una voluntad de intervención en la producción de este Municipio desde las instancias municipales, no sólo aprobando un posible planeamiento, sino dirigiendo su aplicación sobre el territorio.

Ha sido muy frecuente, en los últimos tiempos, hacer énfasis en la facilidad de gestión; indudablemente este es un valor interesante, pero la gestión sólo es un medio, no un fin. El objetivo del planeamiento no es conseguir una ágil gestión, sino principalmente lograr una ciudad (con todo lo que conlleva formalmente, y en consecuencia humana, social y cultural) en toda la extensión del término, valiéndose de una gestión adecuada.

La ciudad es un organismo entero que crece por partes.

El entendimiento de la realidad social y de la forma de producirse la construcción del medio habitado es la base fundamental para la redacción de un Plan Urbanístico y sobre la que actualmente se están concentrando todos los esfuerzos en la ordenación del medio rural.

En el medio rural ha sedimentado un largo proceso histórico que refleja la existencia de una cultura con profundas raíces en el pasado, pero en continua transformación y adaptación a las nuevas necesidades que la evolución histórica exige.

En el tratamiento del medio rural es necesario superar posturas que olvidan que no es únicamente un bien a proteger, sino también un ámbito susceptible de albergar un determinado hábitat y albergar actividades y equipamientos en mejores condiciones que el medio urbano e incluso ser un espacio económico capaz de producir bienes.

Resulta imprescindible analizar el pasado y el presente del entorno, aquello que ha sido, para definir aquello que debe ser. El lugar en su sentido más amplio, se convierte en el inspirador del Plan.

En esta memoria, el equipo redactor de esta propuesta pretende explicar al Municipio de Mendaza un esquema de ideas y de puntos importantes configuradores de un Plan Municipal.

El Planeamiento urbanístico tiene como objetivo dar soluciones en función del conocimiento de la realidad de cada Ayuntamiento.

Se pretende potenciar el estudio y protección del suelo no urbanizable en función de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, la ordenación del suelo urbano y urbanizable programado, mediante unidades de ejecución y áreas de actuación asistemáticas definiendo claramente sus características urbanísticas, usos, infraestructuras y normativa general, y principalmente el desarrollo de las ordenanzas de edificación.

Se plantea una actuación y un crecimiento del suelo urbano en función de las condiciones de propiedad existentes, dirigida hacia la incorporación de suelo público.

Es objetivo prioritario la protección de los cascos originarios, regulando las obras que se realicen en edificios, elementos y conjuntos de interés histórico, ambiental o arquitectónico. Ordenación de las nuevas edificaciones respetando la trama existente y en función del crecimiento previsto.

Ordenanzas generales y particulares de la edificación diferenciando zonas y características de las edificaciones existentes respetando la arquitectura preexistente, sin renunciar a los valores de la arquitectura actual.

Conservar y potenciar los valores y recursos naturales del suelo no urbanizable, regulando las actividades y usos según las categorías y regímenes de protección que establece la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Regulación de la implantación y características constructivas y ambientales para las actividades constructivas a desarrollar en suelo no urbanizable.

3.5. TIPO DE NUCLEO Y DESARROLLO PREVISIBLE.

De acuerdo con el contenido del artículo 68 de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, los núcleos que componen el municipio de Mendaza deben considerarse como núcleos rurales compactos.

El hecho de que el índice demográfico este estabilizado y la mayoría de la demanda sea de segunda residencia, hace suponer que la demanda de construcción para los próximos años no será muy elevada.

Esta circunstancia permite hacer una previsión de la actividad constructiva que normalmente puede darse en Mendaza durante el plazo de vigencia de este Plan y que responderá a alguna de las siguientes hipótesis:

- Edificación de segunda residencia, tanto de nueva planta como por rehabilitación de edificaciones deshabitadas.
- Edificación de primera residencia de nueva planta, debido a la proximidad a Estella como núcleo comarcal de Población, principalmente en Acedo.
- Rehabilitación de edificaciones de residencia habitual, para adaptarlas a condiciones de vida y confort cada vez más exigentes.
- En menor medida pueden surgir algunas edificaciones de nueva planta para residencia habitual de vecinos que desechan la posibilidad de rehabilitar la casa familiar.
- En suelo no urbanizable es previsible una demanda limitada de edificaciones para uso agropecuario.

El artículo 69 de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo establece:

"1. El Plan Municipal planteará los crecimientos necesarios para completar sus tramas urbanas y resolver las necesidades de suelo residencial e industrial que se deriven de las características intrínsecas del propio núcleo.

2. No obstante lo anterior, el Plan Municipal podrá prever justificadamente crecimientos superiores a los necesarios para satisfacer la demanda intrínseca del Municipio, atendiendo a:

- a.- La proximidad a núcleos comarcales de población que constituyan cabeceras de comarca.
- b.- Factores de orden industrial o de servicios que generen una dinámica de mayor previsión de suelo residencial que la deducida de la demanda intrínseca del Municipio, así como factores de orden turístico, que hagan aconsejable la previsión ordenada de la segunda residencia.

3. El crecimiento de los núcleos se canalizará hacia procesos que completen la trama urbana preexistente, con preferencia a los procesos de extensión exterior de dicho núcleo.

En este Plan se prevén en torno a las nuevas edificaciones residenciales, cantidad superior a la demanda previsible, que se justifica por entender que en gran medida las edificaciones previstas se estiman necesarias para regular y completar la definición de la trama urbana de la localidad y para ampliar el número de propietarios de suelo urbano que actualmente se encuentra muy restringido, lo cual dificulta el aumento de nuevas edificaciones.

El Plan califica más suelo del necesario para poder edificar al objeto de procurar una cierta flexibilidad en el desarrollo del núcleo e impedir que una oferta monopolizada de suelo residencial en relación con la demanda, produzca un innecesario incremento de los precios del suelo.

No se ha previsto la creación de suelo urbano industrial de nueva ordenación, por entender que la demanda de este tipo de suelo es escasa, y en caso que durante la vigencia del documento surgiera la necesidad de suelo urbano industrial para implantación de alguna actividad determinada, sería más razonable actuar en ese momento mediante modificaciones puntuales del Plan, en respuesta a una demanda concreta.

3.6. PROPUESTA DE ORDENACION.

3.6.1 SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

Las nuevas posibilidades de edificación se ordenan siguiendo la pauta de las tramas actuales y principalmente dentro del suelo urbano existente, ordenándolo, estableciendo unas pautas de edificabilidad y dividiéndolo en suelo urbano consolidado y no consolidado, y suelo urbanizable sectorizado y ordenado.

En las zonas de nueva creación se prevé la ejecución de viales de servicio a las nuevas edificaciones, integrados en la estructura viaria de cada concejo.

El planteamiento más generalizado ha sido el de completar los espacios intersticiales, apoyados en calles existentes.

3.6.2 SUELO NO URBANIZABLE.

La topografía varía en todo el término municipal, con continuas ondulaciones.

Los terrenos experimentan un aprovechamiento en función de sus características topográficas; las tierras bajas y más llanas se dedican al cultivo y pasto, las laderas de las montañas se destinan a pasto y uso forestal, apareciendo este último en forma de manchas irregulares con predominio de frondosas y coníferas.

El elevado interés del suelo no urbanizable, merece un tratamiento desde este documento que garantice su conservación con las características actuales, aplicando el régimen de protección correspondiente a cada categoría según se define en la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

3.7. CONCEPTO GENERAL DE CLASIFICACION Y CALIFICACION DEL SUELO.

3.7.1. MARCO LEGAL Y HOMOLOGACION A LA LEY FORAL 35/2002.

El Plan Municipal de Mendaza, se comenzó a redactar durante la vigencia de la Ley Foral 10/1994 de 10 de Julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, habiéndose aprobado inicialmente en Septiembre de 2001.

En Diciembre de 2002 se publica en el Boletín Oficial de Navarra la nueva ley Foral 35/2002 de 20 de Diciembre de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que sustituye y deroga a la anterior, decretándose su entrada en vigor a los tres meses de esta publicación, es decir el 27 de Marzo de 2003.

Esta Ley, en su disposición transitoria segunda, establece lo siguiente:

Planeamiento en tramitación.

Los planes que se hubieran aprobado inicialmente con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley Foral, continuaran su tramitación conforme a la legislación anterior, sin perjuicio de proceder a su homologación con esta Ley Foral antes de proceder a su aprobación definitiva. En todo caso, le será de aplicación lo establecido en las disposiciones transitorias primera, tercera y cuarta de esta Ley Foral.

En la disposición transitoria primera se establece lo siguiente:

Régimen urbanístico del suelo.

El régimen urbanístico del suelo establecido en esta Ley Foral será de aplicación desde su entrada en vigor a los planes y normas vigentes en dicho momento, teniendo en cuenta las siguientes reglas:

- a.- Al suelo urbano se le aplicará el régimen establecido en esta Ley Foral para el suelo Urbano. A tal efecto se considerará suelo urbano no consolidado el suelo incluido en áreas de reparto o unidades de ejecución.
- b.- Al suelo no urbanizable se le aplicará el régimen establecido en esta Ley Foral para el suelo no urbanizable. A tal efecto, las distintas categorías de suelo no urbanizable existentes en el momento de entrada en vigor de la Ley Foral se asimilará a lo dispuesto en las categorías de suelo no urbanizable de protección o de preservación que les corresponda.
- c.- Al suelo urbanizable programado se le aplicará el régimen establecido en esta Ley Foral para el suelo urbanizable sectorizado y al suelo urbanizable no programado se le aplicará el régimen previsto en esta Ley Foral para el suelo urbanizable no sectorizado.

En la disposición transitoria tercera se establece lo siguiente:

Homologación y adaptación del planeamiento.

1.- Los municipios que cuenten con planeamiento general vigente a la entrada de esta Ley Foral deberán homologar dicho planeamiento con lo dispuesto en la presente Ley Foral en los siguientes términos:

- a.- La homologación consistirá en la distinción de las determinaciones estructurantes y pormenorizadas con arreglo a lo dispuesto en el artículo 49 de la presente Ley Foral y la adaptación de las clases y categorías del suelo a las fijadas en esta Ley Foral
- b.- El procedimiento de adaptación se realizará conforme a lo establecido en el artículo 79.2 de la presente Ley Foral.
- c.- La homologación deberá realizarse dentro del plazo de tres años desde la entrada en vigor de esta Ley Foral.

2.- Las modificaciones y revisiones del planeamiento, vigente a la entrada en vigor de la presente Ley Foral se ajustarán a lo dispuesto en ella.

3.- La regulación sobre determinaciones de ordenación estructurante y pormenorizada establecida en esta Ley Foral será de aplicación desde su entrada en vigor a los planes y normas vigentes en dicho momento. En todo caso, la modificación de las determinaciones establecidas en el planeamiento a través de la modificación de Planes Generales Municipales o de la aprobación de planeamiento de desarrollo, fijará expresamente en los mismos las determinaciones de ordenación estructurante y/o pormenorizada.

Por último, en la disposición transitoria cuarta se establece lo siguiente:

Sistemas de ejecución.

Los sistemas de ejecución en tramitación a la entrada en vigor de esta Ley Foral, continuarán tramitándose conforme a lo previsto en la legislación anterior, salvo que por incumplimiento de los plazos previstos en ellos el Ayuntamiento acuerde de forma expresa su sujeción al régimen establecido por esta Ley Foral en cualquiera de sus modalidades. En los demás supuestos se aplicarán directamente lo dispuesto en esta Ley Foral.

Así pues, en base al nuevo marco legal establecido por la entrada en vigor de la Ley Foral 35/2002 de 20 de Diciembre de Ordenación del Territorio y Urbanismo, el régimen urbanístico del suelo a aplicar será el de dicha Ley.

3.7.2. CLASIFICACION DEL SUELO.

El Plan Municipal, en concordancia con el artículo nº 90 de la Ley Foral 35/2002 de 20 de Diciembre de Ordenación del Territorio y Urbanismo clasifica el término municipal de Mendaza en las siguientes clases de suelo:

- Suelo Urbano consolidado y no consolidado.
- Suelo Urbanizable sectorizado.
- Suelo No Urbanizable de protección y preservación.

En base a los criterios que posteriormente se especifican en los capítulos correspondientes.

3.7.3. CATEGORIZACION PORMENORIZADA DE LOS SUELOS.

En base a la realidad de los suelos objeto de ordenación, y de acuerdo con el ya mencionado artículo nº 90 de la Ley Foral 35/2002 de 20 de diciembre de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se establece la siguiente categorización:

1.- SUELO URBANO:

A.- SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Se han categorizado como tales, de acuerdo con el punto a) del artículo 92 de la Ley 35/2002 aquellos suelos que se encuentran en la siguiente situación:

“Formar parte de una trama urbana dotada de urbanización idónea que confiera a las parcelas que formen parte de dicha trama la condición de solar”.

Estos suelos cuentan con los servicios e infraestructuras idóneos para servir a la edificación existente o prevista por el planeamiento.

B.- SUELOS URBANOS CONSOLIDADOS A DESARROLLAR MEDIANTE UNA ACTUACION ASISTEMATICA (AA).

Se han categorizado como tales de acuerdo con el punto b) del artículo 92 de la Ley 35/2002 aquellos suelos que se encuentran en la siguiente situación:

“ Ser integrable en la trama urbana a que se refiere la letra anterior por contar con una urbanización que únicamente requiera ser completada mediante obras accesorias a las de edificación o construcción en las parcelas, para que éstas adquieran la condición de solar”.

El desarrollo técnico y las condiciones de las obras a ejecutar, se acogerán a los criterios establecidos en el Plan con Carácter general, resultando de obligado cumplimiento y como programa de mínimos, en tanto no se establezcan reglamentariamente nuevas determinaciones, los que se recogen en el art. nº 2 del Decreto Foral 85/95.

Las obras de urbanización las ejecutarán los particulares, previa o simultáneamente a las de edificación, en las condiciones establecidas en la legislación vigente, una vez concedida la correspondiente licencia municipal de obras.

En estos casos el Ayuntamiento reseñará el alcance, características y contenido técnico de las obras a ejecutar que se simultanearán con las de edificación.

C.- SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS A DESARROLLAR MEDIANTE UNIDADES DE EJECUCION (UU).

Se han categorizado como tales de acuerdo con los puntos c) y d) del artículo 92 de la Ley 35/2002 aquellos suelos que se encuentran en la siguiente situación:

“Contar con urbanización que, proporcionando como mínimo acceso rodado por vía urbana municipal, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, demande para su consolidación actuaciones que excedan de las obras accesorias a las de edificación o construcción en las parcelas o su reforma, renovación o mejora mediante la definición de unidades de ejecución”.

Particularmente tendrán esta consideración aquellos terrenos urbanizados en los que el planeamiento urbanístico prevea una ordenación sustancialmente diferente de la existente, o prevea actuaciones de remodelación o de reforma interior que requieran llevar a cabo operaciones de equidistribución entre los afectados.

Asimismo tendrán la consideración de suelos urbanos no consolidados los que cumplan con la siguiente condición:

“Estar edificado al menos en dos de las terceras partes del espacio servido por las redes de los servicios indicados en el párrafo anterior y precisar para su completa urbanización de la definición de unidades de ejecución”.

2.- SUELO URBANIZABLE.

Se han categorizado como tales, de acuerdo con el artículo 95 de la Ley 35/2002 aquellos suelos que se encuentran en la siguiente situación:

“ Los suelos que no tengan la consideración de urbano o de no urbanizable, tendrán la consideración de suelo urbanizable, y podrán ser objeto de transformación, mediante su urbanización en las condiciones y los términos establecidos en la presente Ley Foral y en el planeamiento aplicable”.

En el suelo urbanizable el planeamiento podrá distinguir dos categorías.

A.- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

Esta categorización de suelos estará integrada por:

“..... aquellos terrenos cuya transformación en suelo urbano por sectores esté prevista en el Plan Municipal. El Plan podrá establecer directamente la ordenación pormenorizada que legitime la actividad de ejecución del planeamiento, o bien establecer una ordenación estructurante y remitir a un Plan Parcial, en su caso en el plazo fijado al efecto, la ordenación pormenorizada”.

B.- SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

Esta categorización de suelos estará integrada por:

“..... los terrenos del suelo urbanizable que no hayan sido sectorizados y precisen para ello Plan de Sectorización.

El presente Plan General Municipal prescinde de la categoría de suelo urbanizable no sectorizado y solamente clasifica suelo urbanizable sectorizado y ordenado.

3.- SUELO NO URBANIZABLE.

A.- RESPECTO DE LA CATEGORIZACION.

Las especiales circunstancias que acontecen en la tramitación del Plan Municipal de Mendaza, que como se ha mencionado fue aprobado inicialmente antes de la entrada en vigor de la Ley Foral 35/2002, han condicionado la categorización de los suelos no urbanizables.

En el presente Plan Municipal, tienen la consideración de suelo no urbanizable, los terrenos que la Ley 10/1994 considera como tales, y por tanto aquellos definidos de la siguiente manera:

"1. Constituirán el suelo no urbanizable los terrenos que el planeamiento determine 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 clasificarán como no urbanizables los terrenos de entre los anteriores, necesitados de acciones de recuperación porque hayan sufrido incendios o devastaciones de otro tipo.

2. En ningún caso podrán ser suelos urbanos o urbanizables los terrenos señalados en el punto 1, salvo que el planeamiento así los clasifique.

3. También se clasificarán como no urbanizables aquellos terrenos que no sean incluidos en las otras clases de suelo.

La clasificación de los distintos tipos de suelo, y su delimitación se hace teniendo en cuenta las características de desarrollo previsible en las distintas localidades y los criterios contenidos en la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, además de estar motivada por sus mejores condiciones para el asentamiento urbano:

- Situación en espacios intersticiales.
- Topografía y soleamiento adecuados.
- Infraestructuras.
- Dentro de los límites naturales (carreteras, límites topográficos, etc.).

La extensión de suelo urbano y urbanizable, sin originarse una dispersión edificatoria, es tal que crea una oferta variada del suelo con el fin de evitar la especulación que provocaría la escasez de solares.

El núcleo pueden considerarse como núcleo rural compacto y admiten razonablemente una delimitación de suelo urbano precisa.

3.8. CRITERIOS DE CLASIFICACION DEL SUELO.

SUELO URBANO.

El límite del suelo urbano se establece en el perímetro de la edificación o de las parcelas consolidadas de los núcleos actuales integrando todo el suelo que cumple las exigencias de la Ley Foral 35/2002 de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

El diseño pretende consolidar los núcleos tradicionales y las estructuras asociadas a ellos. Es objetivo prioritario la protección de los cascos originarios, regulando las obras que se realicen en edificios, elementos y conjuntos de interés histórico, ambiental o arquitectónico. Ordenación de las nuevas edificaciones respetando la trama existente y en función del crecimiento previsto. Se introducen modificaciones que permiten la adaptación de las infraestructuras a los nuevos usos.

SUELO URBANIZABLE.

El suelo urbanizable tiene como objetivo prioritario el establecimiento de las bases que permitan la expansión ordenada de los núcleos de población, tomando siempre como base la idiosincrasia de los pueblos y su estructura base y con criterios de respeto hacia su imagen y escena urbanas.

El Plan clasifica como urbanizable aquellos suelos que no participando de las condiciones necesarias para su posible clasificación como suelo urbano, y siendo adecuados para su urbanización, resultan necesarios para el desarrollo de los núcleos de población.

Por ello se han considerado los siguientes aspectos:

Configurar y completar la trama urbana.

Topografía y protección de vistas.

Protección de los cascos originarios y su silueta.

Previsión del suelo necesario para satisfacer el previsible crecimiento poblacional y el aumento de demanda de viviendas de segunda residencia.

3.9. GRUPOS DE EDIFICACION CON ORDENANZAS PARTICULARES. CATALOGO.

La edificación existente y por edificar se clasifica en grupos según su calidad edificada ambiental o su ubicación.

La ordenanza general de edificación se desarrolla por medio de ordenanzas particulares que vinculan exclusivamente a sus grupos de edificación correspondientes.

A cada grupo de edificación le afecta una ordenanza particular, con una graduación progresiva ascendente de tolerancia y flexibilidad desde la ordenanza particular 1 a la 3.

En los planos de ordenación se reflejarán los grupos de edificación con ordenanzas particulares según la relación siguiente:

G1.- Conservación	- Ordenanza 1
G2.- Conservación - Rehabilitación	- Ordenanza 2
G3.- Rehabilitación - Renovación	- Ordenanza 3
G4.- Nueva edificación	- Ordenanza 3
G5.- Consolidación en su estado actual	- Ordenanza 4
G6.- Fuera de ordenación	- Ordenanza 5
G7.- Industrial - Almacenes	- Ordenanza 6

Como resumen de las características principales de los grupos de edificación se consideran las siguientes:

G1.- Edificios existentes integrados en el inventario actualizado de la institución "Príncipe de Viana". Se toman medidas protectoras para la conservación de su identidad actual. Cualquier actuación deberá contar con informe favorable de la Institución Príncipe de Viana previo a la correspondiente licencia de obras municipal.

G2.- Edificios existentes que por su valor en sí mismos o ambientales, interesa conservar y rehabilitar, no autorizándose su renovación total.

G3.- Edificios existentes a los que se autoriza su rehabilitación e incluso su renovación total, con materiales adecuados y acordes con su ubicación en el núcleo de población.

G4.- Edificios de nueva planta con ordenanza idéntica a G3.

G5.- Construcciones actuales de anexos, almacenes, etc., que se consolidan en su volumen y dimensiones actuales, no autorizándose ampliaciones de los mismos.

G6.- Edificaciones que tienden a desaparecer.

G7.- Industrial-Almacenes, existentes, con ordenanza particular 6.

El conjunto de edificaciones integradas en los grupos de edificación G1 y G2, constituyen el Catálogo de patrimonio de interés histórico, cultural o ambiental.

Las medidas específicas de protección de los elementos catalogados, quedarán comprendidas en las ordenanzas correspondientes de edificación.

Los edificios catalogados son los siguientes:

MENDAZA

Edif. N° 1.	Iglesia de San Félix	G1	Fotografía N° 1.
Edif. N° 2.	Vivienda	G2	Fotografía N° 2.
Edif. N° 3.	Vivienda	G2	Fotografía N° 3.
Edif. N°4.	Vivienda	G2	Fotografía N° 4.
Edif. N°5.	Vivienda	G2	Fotografía N° 5.
Edif. N°6.	Vivienda	G2	Fotografía N° 6.
Edif. N°7.	Vivienda	G2	Fotografía N° 7.
Edif. N°8.	Ermita del Calvario	G1	Fotografía N° 8.
Edif. N°9.	Ermita de Santa Coloma	G1	Fotografía N° 9.

ACEDO

Edif. N° 1.	Nuestra Señora de la Asunción	G1	Fotografía N° 1.
Edif. N° 2.	Palacio de cabo de armería	G1	Fotografía N° 2.
Edif. N° 3.	Vivienda	G2	Fotografía N° 3.
Edif. N°4.	Vivienda	G2	Fotografía N° 4.
Edif. N°5.	Vivienda	G2	Fotografía N° 5.

ASARTA

Edif. N° 1.	Iglesia de San Juan Bautista	G1	Fotografía N° 1.
Edif. N° 2.	Vivienda	G2	Fotografía N° 2.
Edif. N° 3.	Vivienda	G2	Fotografía N° 3.
Edif. N°4.	Vivienda	G2	Fotografía N° 4.
Edif. N°5.	Vivienda	G2	Fotografía N° 5.

UBAGO

Edif. N° 1.	Iglesia de San Martín de Tours	G1	Fotografía N° 1.
Edif. N° 2.	Vivienda	G2	Fotografía N° 2.
Edif. N° 3.	Vivienda	G2	Fotografía N° 3.
Edif. N°4.	Vivienda	G2	Fotografía N° 4.

Los CRUCEROS y los ESCUDOS, estos últimos tanto en claves de arcos como en fachadas, gozan de protección legal específica según Decreto 571/1963, de 14 de marzo, sobre protección de escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico-artístico. De acuerdo a la disposición adicional segunda de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español se han declarado BIENES DE INTERÉS CULTURAL. Por tanto se incorporan al Catálogo como elementos singulares protegidos dentro del grado de protección especial - Grado 1 -.

3.10. CLASIFICACION GENERAL DEL SUELO: AMBITOS CON ASIGNACION DE USOS PORMENORIZADOS Y SISTEMAS.

3.10.1. AMBITOS CON ASIGNACION DE USOS PORMENORIZADOS.

En los planos correspondientes de ordenación se reflejarán los ámbitos con asignación de usos pormenorizados en suelo urbano, según la siguiente relación.

- A1.- Residencial consolidado.
- A2.- Residencial propuesto de nueva ordenación.
- A3.- Areas privadas libres de edificación.
- A4.- Industrial - Almacenes.

Las características de dichos ámbitos son las siguientes:

A1.- Residencial consolidado. Lo constituye la edificación existente, la cual, dentro de la preponderancia del uso residencial, contiene una variada aglomeración de usos, incluso almacenes. El conjunto de dicha edificación y usos se consideran autorizándose en general su continuidad, hasta el momento de su sustitución en que será considerado como Residencial de nueva ordenación.

A2.- Residencial propuesto de nueva ordenación. Lo constituye las edificaciones de nueva planta con uso principal residencial.

A3.- Areas privadas libres de edificación. Son las áreas comprendidas entre las alineaciones exteriores de la edificación y las alineaciones de parcela. De uso privado, se autorizan los usos propios de huerto, jardines y esparcimiento prohibiéndose la edificación o almacenaje de productos.

A4.- Industrial-Almacenes. Edificios de características industriales o de almacén. Se permite la continuidad de los existentes y la consolidación y ampliación de los señalados en la documentación gráfica.

La asignación de usos en suelo no urbanizable, se desarrolla en el apartado 3.12.

3.10.2. SISTEMAS

En los planos de ordenación N° 0.1 y 0.2 se reflejan los sistemas en suelo no urbanizable, y en el planos N° 4 de ordenación se reflejaran los sistemas en suelo urbano y urbanizable, según la siguiente relación.

- S.G.1.- Sistema general y local de comunicaciones.
- S.G.2.- Sistema general y local de espacios libres y zonas verdes.
- S.G.3.- Sistema general y local de equipamiento.

No se prevén más sistemas generales que los ya existentes, siendo el resto cesiones obligatorias y gratuitas de las correspondientes unidades de ejecución.

S.G.1.- SISTEMA GENERAL Y LOCAL DE COMUNICACIONES.

Los sistemas generales, lo componen las vías de tráfico esenciales de acceso rodado en suelo urbano, urbanizable programado y no urbanizable. Sistemas locales serán el resto de viales.

Se mantienen en general los trazados actuales con ligeras modificaciones de alineaciones.

En suelo urbano y urbanizable se respetarán las alineaciones y separaciones a vías rodadas que figuran con la documentación gráfica, respetándose en su totalidad el informe del Servicio de Conservación y Gestión Tecnológica.

En suelo no urbanizable son de aplicación directa los criterios de la Ley Foral 11/1986 de defensa de las carreteras de Navarra.

S.G.2.- SISTEMAS GENERALES Y LOCALES DE ESPACIOS LIBRES Y AREAS VERDES.

El artículo 73 de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo establece que el planeamiento preverá espacios libres destinados a parques y zonas verdes públicas en proporción no inferior a 5 metros cuadrados por habitante y que integrarán el sistema general de espacios libres.

La justificación del cumplimiento de este artículo por concejos, suponiendo una tasa de crecimiento máxima del 10% en Mendaza a un horizonte de 10 años, es la siguiente:

MENDAZA

- Población previsible máxima:	162 Habitantes
- Superficie mínima de áreas verdes y espacios libres:	810 m2
- Previsiones según Plan Municipal:	6.298 m2

ACEDO

- Población previsible máxima:	173 Habitantes
- Superficie mínima de áreas verdes y espacios libres:	865 m2
- Previsiones según Plan Municipal:	8.996 m2

ASARTA

- Población previsible máxima:	80 Habitantes
- Superficie mínima de áreas verdes y espacios libres:	400 m2
- Previsiones según Plan Municipal:	856 m2

UBAGO

- Población previsible máxima:	49 Habitantes
- Superficie mínima de áreas verdes y espacios libres:	245 m2
- Previsiones según Plan Municipal:	1.333 m2

Asimismo la Ley Foral 13/1990 de Protección y Desarrollo del Patrimonio Forestal de Navarra, establece en su disposición adicional primera:

"1. Reglamentariamente se establecerán los módulos de reservas de terrenos para la plantación de arbolados en suelos clasificados por el planeamiento territorial o urbanístico como urbanizable o urbano no consolidado.

2. Las reservas de terreno no podrán ser en ningún caso inferiores al 10% del total de los terrenos comprendidos en el sector, cuando se trate de suelo urbanizable, o en el ámbito clasificado como urbano no consolidado."

Posteriormente el Decreto Foral 59/1992, por el que se desarrolla la Ley Foral de Protección y Desarrollo del Patrimonio Forestal de Navarra, remite a un Decreto Foral 228/93 que fue aprobado el 19-VII-1993. Este Decreto Foral 228/93 por el que se establecen los módulos de reservas de arbolado en suelo urbano y urbanizable, mantienen los mismos criterios que la Ley 59/92 ya establecía.

El artículo 73.2 de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, establece que los módulos de reserva de terrenos para la plantación agrupada o dispersa, de arbolado no podrán ser en ningún caso inferiores al 10% del total de terrenos comprendidos en el ámbito que prevea el planeamiento, cuando se trate de suelo urbano de nueva ordenación y urbanización diferente en más del 75% de dicho ámbito.

Esta reserva de arbolado podrá situarse también en terrenos en los que se apliquen los módulos referidos de zonas verdes, espacios libres, jardines, parques o zonas deportivas de expansión o recreo.

El artículo 75.1 de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, establece que los módulos de reserva de terrenos en suelo urbanizable para parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión en proporción adecuada a las necesidades colectivas, será como mínimo, de dieciocho metros cuadrados por vivienda o por cada cien metros de edificación residencial.

Esta reserva no podrá ser inferior al diez por ciento de la superficie total ordenada cualquiera que sea el uso a que se destinen los terrenos y la edificación.

En Mendaza, Acedo, Asarta y Ubago para las zonas de nueva creación se reservarán terrenos para la plantación de arbolado, principalmente linealmente junto a los nuevos viales en una proporción del 10% del total de los terrenos incluidos en la unidad.

Por otra parte, tratándose de urbanizaciones de viviendas unifamiliares de baja densidad, aparece una importante superficie de jardines privados, en parte destinados a plantación de arbolado.

No se prevén más sistemas generales que los ya existentes siendo el resto cesiones obligatorias y gratuitas de las correspondientes unidades de ejecución.

S.G.3 SISTEMA GENERAL Y LOCAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

Es un sistema parcelado, edificado total o parcialmente, destinado a equipamiento comunitario.

Esta constituido por los siguientes equipamientos:

- Sanitario y de bienestar social.
- Sociocultural.
- Deportivo.
- Casas consistoriales y concejiles.
- Instalaciones necesarias para la depuración de aguas urbanas.
- Religioso.
- Cementerios.

No se prevén más sistemas generales que los ya existentes siendo el resto cesiones obligatorias y gratuitas de las correspondientes unidades de ejecución.

El artículo 76.1 de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, establece que la superficie mínima de reserva en suelo urbanizable destinada para centros culturales y docentes a favor del Ayuntamiento será de diez metros cuadrados por vivienda o por cada cien metros cuadrados de edificación residencial.

3.11. INFRAESTRUCTURAS BASICAS.

Se localizan en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.

3.11.1 ABASTECIMIENTO DE AGUA.

El abastecimiento de Mendaza se realiza desde la Mancomunidad de Montejurra, se realizará un estudio de necesidades pormenorizado para un horizonte de 10 años, considerando la población máxima previsible así como el ganado que puede permanecer estabulado en época de estío.

Se supone en este cálculo una tasa de crecimiento máxima del 10%, adoptándose por tanto como población máxima a efectos del cálculo de las necesidades las cifras siguientes:

Mendaza:	162 Habitantes
Acedo:	173 Habitantes
Asarta:	80 Habitantes
Ubago:	49 Habitantes

Las dotaciones de cálculo adoptadas son:

- Por habitante 200 litros/día.

MENDAZA:

1. Calculo de necesidades.

- Población de cálculo:	162 Habitantes
- Cálculo de necesidades:	
- Población:	32.400 litros/día.
- Varios y pérdidas (25%)	8.100 litros/día.
TOTAL	40.500 litros/día

2. Capacidad de suministro:

Se desconoce, pero en todo caso está calculada para un crecimiento hasta el año 2010.

3. Capacidad de almacenamiento:

El depósito cuenta con una capacidad de 100 m3, suficiente para garantizar el consumo de 3 días.

ACEDO:

1. Calculo de necesidades.

- Población de cálculo:	173 Habitantes
- Cálculo de necesidades:	
- Población:	34.600 litros/día.
- Varios y pérdidas (25%)	8.650 litros/día.
TOTAL	43.250 litros/día

2. Capacidad de suministro:

Se desconoce, pero en todo caso está calculada para un crecimiento hasta el año 2010.

3. Capacidad de almacenamiento:

El depósito cuenta con una capacidad de 100 m³, suficiente para garantizar el consumo de 2 días.

ASARTA:

1. Calculo de necesidades.

- Población de cálculo:	80 Habitantes
- Cálculo de necesidades:	
- Población:	16.000 litros/día.
- Varios y pérdidas (25%)	4.000 litros/día.
TOTAL	20.000 litros/día

2. Capacidad de suministro:

Se desconoce, pero en todo caso está calculada para un crecimiento hasta el año 2010.

3. Capacidad de almacenamiento:

El depósito cuenta con una capacidad de 50 m³, suficiente para garantizar el consumo de 2 días.

UBAGO:

1. Calculo de necesidades.

- Población de cálculo:	49 Habitantes
- Cálculo de necesidades:	
- Población:	9.800 litros/día.
- Varios y pérdidas (25%)	2.450 litros/día.
TOTAL	12.250 litros/día.

2. Capacidad de suministro:

Se desconoce, pero en todo caso está calculada para un crecimiento hasta el año 2010.

3. Capacidad de almacenamiento:

El depósito cuenta con una capacidad de 50 m³, suficiente para garantizar el consumo de 4 días.

3.11.2. SANEAMIENTO

El equipo redactor a la entrega de este Avance del Plan Municipal en función de los datos que posee encuentra factible el crecimiento previsto en el Municipio.

3.11.3. ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO.

No existen deficiencias en el abastecimiento de energía eléctrica, la empresa concesionaria del servicio se ocupa del suministro y mantenimiento de redes sin que existan problemas de suministro.

El alumbrado público se renovó en los últimos años presentando un estado general aceptable. En algunos casos, según se señalará en la documentación gráfica será preciso prolongar las redes para dar servicio a las nuevas edificaciones.

3.12. NORMAS PARA PROTECCION Y USO DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Se adoptan los criterios de clasificación del suelo no urbanizable y régimen de protección correspondientes, según queda regulado en la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

El objetivo fundamental en suelo no urbanizable consiste en preservar el territorio de la acción humana edificadora, que en la actualidad ya ha originado numerosas actuaciones desafortunadas. Sin perjuicio de que aparezcan debidamente regulados aquellos edificios propios de esta clase de suelo, o aquellos otros que por destinarse a actividades incompatibles con los usos residenciales de los núcleos, deban ubicarse en el suelo rústico.

3.12.1. CATEGORIZACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.(PROTECCIÓN Y PRESERVACIÓN)

En el plano nº 0.2 se reflejará la subclasificación del suelo no urbanizable en 6 categorías con la siguiente relación.

- C.1 Suelo forestal.(protección)
- C.2 Suelo de alta productividad agrícola. (preservación)
- C.3 Suelo de mediana productividad agrícola-ganadera. (preservación)
- C.4 Suelo de afecciones específicas. Aguas protegidas. (protección)
- C.5 Suelo de afecciones específicas. Itinerarios de interés. (protección)
- C.6 Suelo de afecciones específicas. Infraestructuras existentes. (protección)
 - C.6.1.- Area de protección de carreteras.
 - C.6.2.- Area de protección de caminos.
 - C.6.3.- Area de protección de tendidos eléctricos de alta tensión.
 - C.6.4.- Area de protección de conducciones de agua y saneamiento.
- C.7 Suelo de afecciones específicas. Infraestructuras previstas. (protección)
- C.8 Suelo de afecciones específicas. Entorno de núcleo de población. (preservación)

C.1 SUELO FORESTAL. (PROTECCION)

Se incluyen en esta categoría aquellos terrenos que por ser soporte de masas forestales deben ser objeto de protección, a fin de garantizar su mantenimiento en superficie y calidad, de manera que conserven sus funciones ecológicas, protectora, reproductora, turístico- recreativa y de creación de paisaje. Están incluidos la Sierra de Codes, los Hábitats Prioritarios y de Interés Comunitario y los Montes de Utilidad Pública.

Asimismo se incluyen aquellas áreas cuya reforestación puede resultar de interés en relación con los objetivos citados, y aquellos espacios que a pesar de no ser susceptibles de reforestación puede resultar de interés en relación con los objetivos citados, y aquellos espacios que a pesar de no ser susceptibles de reforestación interese proteger con los mismos criterios que el suelo forestal.

Constituyen el 50,2 % del suelo no urbanizable, siendo en su mayoría de propiedad comunal.

Régimen de protección según art. 31 de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

C.2. SUELO DE ALTA PRODUCTIVIDAD AGRICOLA. (PRESERVACION)

Esta categoría queda constituida por aquellos terrenos de elevada calidad agrícola, puesto de manifiesto por la existencia de explotaciones que la avalen o por las propias características edáficas. Deben ser objeto de preservación a fin de garantizar su mantenimiento en extensión y calidad.

Régimen de protección según el art. 32 de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

C.3 SUELO DE MEDIANA PRODUCTIVIDAD AGRICOLA-GANADERA. (PRESERVACION)

Esta categoría queda constituida por aquellos suelos de calidad agrícola media, así como por aquellos terrenos ocupados por praderas y pastos aprovechados por la ganadería extensiva.

Régimen de protección según art. 33 de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

C.4 SUELO DE AFECCIONES ESPECIFICAS. AGUAS PROTEGIDAS. (PROTECCION)

Lo constituyen los ríos y las diferentes regatas del término municipal. El área de protección del cauce se delimita integrando en ella áreas de vegetación vinculadas al río.

Además del río Ega, incluye el resto de cauces secundarios del municipio: río de San Pedro, río Odon, río del Nabal, río Chiquito, río de Reguillo.....

En el río Ega se regula como suelo de protección toda la vegetación natural de ribera, así como la cuenca de inundación (200 años).

Régimen de protección según art. 37 de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

C.5 SUELO DE AFECCIONES ESPECIFICAS. ITINERARIOS DE INTERES. (PROTECCION)

Son los espacios ocupados por las cañadas, vías pecuarias (P-19 y P-49), el Camino de Santiago y otras rutas de interés.

Régimen de protección según art. 40 de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

C.6 SUELO DE AFECCIONES ESPECIFICAS. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.(PROTECCIÓN)

Lo constituyen las actuales infraestructuras de carreteras, caminos, líneas eléctricas y conducciones de agua.

Régimen de protección según art. 35 de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

C.6.1.- Carreteras. Ley Foral de Defensa de Carreteras.

C.6.2.- Caminos. Art. 35 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

C.6.3.- Líneas eléctricas. Reglamento de Líneas de Alta Tensión.

C.6.4.- Agua y saneamiento. Legislación vigente. Ley de Aguas.

3.12.2. IDENTIFICACION DE RECURSOS AMBIENTALES VALIOSOS.

El municipio cuenta con algunos valores ambientales de gran interés.

- Los Lugares de Importancia Comunitaria de la Red Natura 2000 (LIC), (código ES 2200029) Sierra de Codés y (código ES 2200024) Ríos Ega/Urederra.
- El Monumento Natural MN-2. Encina de las Tres Patas.
- Los Hábitats Prioritarios y de Interés Comunitario (códigos UE 6212, 6220, 8211, 9340,

- 9561, 4030, 4090, 8211, 9340, 9240, 5210, 7130, 91E0 y 92AO.
- Vías pecuarias: pasadas P-19 desde Zúñiga (muga con Alava) hasta Los Arcos y P-49 desde el Monte Limitaciones de Améscoas hasta Estemblo (Acedo).
 - Ríos Ega y Odrón y demás cursos fluviales y sus áreas inundables.
 - Montes de Utilidad Pública: 302 Balverde, 303 La Plana y 304 Balverde y 305 Barranco del Portillo.
 - Yacimientos arqueológicos.
 - La cueva de la “Pareteja” en el monte Estemblo.

3.13 CRITERIOS DE ACTUACION URBANISTICA. SISTEMAS DE ACTUACION Y REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO URBANO.

Se pretende realizar un diseño acabado y pormenorizado de la ordenación en este Plan Municipal con el objeto de que el planeamiento subordinado sea mínimo para su desarrollo.

La reducida entidad de los núcleos de población y escasa dinámica de construcción aconseja establecer unas previsiones lógicas de nueva edificación, siguiendo un criterio de implantación donde prime la correcta ubicación en función del entorno próximo, así como las condiciones del parcelario. En muchos casos se trata de intervenciones muy reducidas, estudiadas para satisfacer la demanda interna de los propios núcleos, por lo que a la hora de gestionar el planeamiento debe primar la agilidad y sencillez de planteamientos evitando en la medida de lo posible los mecanismos de limitación de densidades, adquisición de derechos urbanísticos graduales, limitaciones sobre el aprovechamiento patrimonializable, transferencias de aprovechamiento, etc.

Se establecen Unidades de Ejecución y Actuaciones Asistemáticas constituyendo las unidades mínimas e indivisibles de la división territorial del suelo, definiendo las unidades de ejecución del planeamiento. En suelo urbano, en los casos posibles se planteará la actuación asistemática.

Las Unidades de Ejecución del planeamiento garantizan una distribución equitativa de cargas y beneficios derivados del mismo. Se ha intentado que estén constituidas por un número pequeño de propietarios en cada caso para la actuación sea ágil y viable.

En las fichas de normativa urbanística particular para las áreas de nueva edificación se planteará como sistema de actuación el de compensación, que podrá sustituirse por reparcelación voluntaria cuando todos los propietarios afectados así lo acuerden.

Para la consecución de espacios públicos, se realizará la definición de sistemas generales y locales, cuya definición como elementos nítidamente separados responde a una necesidad de adecuación a los conceptos jurídicos de la Ley del suelo y a una jerarquización real de su funcionamiento.

- Sistemas generales: son el conjunto de elementos fundamentales que integran la estructura general básica de la ordenación urbanística determinante del desarrollo urbano y que anulan o condicionan el uso lucrativo del suelo por los particulares a causa del interés general de la colectividad.

La ocupación por parte del Ayuntamiento de los sistemas generales puede ser realizada por la vía expropiatoria mediante el pago de justiprecio, o bien mediante acuerdo de indemnización.

- Sistemas locales: se trata de un concepto aplicado a cada Unidad de Ejecución. El mecanismo de obtención en este caso se realiza mediante cesión obligatoria y gratuita de terrenos al ejecutarse cada Unidad de Ejecución, debiendo realizarse la urbanización a cargo de dicha Unidad de Ejecución.

Se establece para todo el suelo urbano y urbanizable programado un plazo indefinido para adquirir los derechos a urbanizar, el aprovechamiento urbanístico y por último para solicitar licencia de edificación.

Se han delimitado tres Areas de Reparto y Sectores en el término de Acedo para todo el suelo urbanizable, de esta forma se consigue la mayor eficacia posible en la equidistribución de aprovechamientos y la máxima

simplicidad en la aplicación y gestión del aprovechamiento tipo. Se trata de suelo urbanizable sectorizado y ordenado directamente desde el Plan General Municipal.

Por otra parte, la delimitación de los sectores se realiza con la finalidad de justificar el cumplimiento de lo preceptuado en la legislación vigente en materia de reserva de suelo para espacios libres y equipamientos.

En el Plan Municipal se establecerá el sistema de actuación previsto en cada caso y la definición de cada uno de ellos.

3.14 JUSTIFICACION DE LA DELIMITACION DE AREAS DE REPARTO, SECTORES Y CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO.

DELIMITACION DE AREAS DE REPARTO. CUMPLIMIENTO DE MODULOS DE RESERVA.

La delimitación de Areas de Reparto, abarcando todo el suelo urbanizable del término municipal y coincidiendo con un Sector de Planeamiento por Area de Reparto, se debe a un criterio de facilitar el desarrollo de las diferentes actuaciones.

En la línea de simplificación de los criterios de planeamiento y su gestión que nos hemos fijado, la adopción de tres Sectores agiliza el cumplimiento de los módulos de reserva que el Reglamento de Desarrollo de la Ley Foral 10/94 contiene en sus disposiciones, lo cual se sintetiza a continuación.

RED DE PARQUES Y ZONAS VERDES PUBLICAS.

Para el conjunto del suelo urbano y urbanizable la ley en el artículo 13 del Reglamento establece un mínimo de 5 m² por habitante conforme a la población que proyecte el plan. Puesto que la población actual es de 376 habitantes y el Plan prevé la construcción de 290 nuevas viviendas, estimando una media de 3 habitantes por vivienda, el resultado sería 6.230 m² de superficie. Se completan los 5.990 m² existentes dentro de los sectores de suelo urbanizable, cumpliendo las condiciones a, b, c y d del artículo 13.2, considerando los comunales de los parajes Tentadero al este y Dérula al norte.

En el ámbito definido por cada Sector de Planeamiento, que en nuestro caso coincide con cada Area de Reparto, el Artículo 23 del mismo reglamento establece un mínimo de 15 m² por vivienda o por cada 100 m² de vivienda como reserva del sistema de espacios libres. Debido a la particularidad de las tipologías de viviendas previstas para el municipio (unifamiliar), supondremos que la media de superficie por vivienda proyectada es de 250 m², lo cual arroja los siguientes cálculos: puesto que se suponen 18, 20 y 16 viviendas nuevas en cada sector, cada una de ellas de 250 m² de media, aplicando la superficie de 15 m²/100 m² vivienda, la superficie mínima obligatoria sería de 675, 750 y 600 m², que se cumplen holgadamente puesto que se reservan un total de 1.782, 2.104 y 1.489 m² que cumplen las condiciones del artículo 24.1 del Reglamento.

Así mismo se cumple la condición de reservar una superficie de dominio y uso público no inferior al 10% de la superficie ordenada, lo cual supone 1.782, 2.104 y 1.489 m².

JUEGO DE NIÑOS.

Se ha optado por aplicar la cláusula que evita la reserva de este espacio en Sectores de uso vivienda unifamiliar.

EQUIPAMIENTO

El reglamento en su artículo 23.2 establece que en los sectores de menos de 250 viviendas, se establecerán las reservas de suelo correspondientes a los usos culturales, docentes y al equipamiento polivalente, de acuerdo con el modelo conjunto de 10 metros cuadrados por vivienda, sin necesidad de distinguir entre ellos. Lo cual aplicado a los sectores que nos ocupan supone un área de 180, 200 y 160 m².

USO COMERCIAL.

En sectores de menos de 500 viviendas se establece una superficie mínima de uso comercial de 1 m² construido por vivienda nueva, lo que supone 18, 20 y 16 m².

La normativa contempla la posibilidad de establecer este uso en planta baja de las viviendas lo que posibilita incluso que esta superficie se incremente en función de las necesidades del mercado.

VIVIENDA DE PROTECCION OFICIAL.

La Normativa sobre la materia (artículo 74 Ley Foral 10/94) establecía que un mínimo del 15% de la nueva capacidad residencial prevista se destine a la construcción de vivienda de protección oficial en el suelo urbanizable en municipios de más de 2.000 habitantes. Se ha optado por dejar en manos de las autoridades locales la decisión de promover como tales las viviendas situadas en parcelas propiedad del Ayuntamiento o adquiridas por él mismo, en función de la demanda en cada momento. Por tanto no se establece como determinación estructurante porcentaje de viviendas protegidas.

CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO.

Vamos a detallar el sistema de cálculo del aprovechamiento tipo (AT) de las Areas de Reparto, en las cuales se incluye cada uno de los Sectores de Planeamiento.

El artículo 96.3 de la Ley del Suelo establece:

“ Para que el Aprovechamiento Tipo pueda expresarse por referencia al uso y tipología edificatoria característicos, el planeamiento fijará justificadamente el coeficiente de ponderación relativa entre dicho uso y tipología, al que siempre se le asignará el valor de la unidad, y los restantes, a los que corresponderán valores superiores e inferiores, en función de las circunstancias concretas del municipio y área de reparto”

Todo el suelo urbanizable programado constituye tres áreas de reparto, para las que se establecen las siguientes determinaciones:

Uso característico: vivienda unifamiliar exenta o adosada.

Aprovechamiento tipo: 0,30 m²/m² de uso de vivienda unifamiliar exenta o adosada.

Densidad máxima 12 viviendas por hectárea.

Coefficientes de ponderación relativa:

- | | |
|--|------|
| - Vivienda unifamiliar exenta: | 1,00 |
| - Vivienda unifamiliar adosada: | 1,00 |
| - Vivienda de protección oficial, régimen general: | 0,70 |
| - Industria, taller, almacén: | 0,50 |

Mendoza, Junio de 2008.

Fdo: J.L. Astiz Díaz, F. Pagola Lorente, R. García Valentín, J.E. Goñi Lacosta.
Arquitectos

H.M. Nagore Sorabilla.
Abogado

DOCUMENTO N°2. ESQUEMA DE NORMATIVA URBANÍSTICA Y GESTIÓN

INDICE

CAPITULO I. INTRODUCCION.

- 1.1. Objeto del Plan Municipal.
- 1.2. Ambito territorial de aplicación del Plan Municipal.
- 1.3. Vigencia del Plan Municipal.
- 1.4. Revisión y/o sustitución del Plan Municipal.
- 1.5. Modificación de los elementos del Plan Municipal.
- 1.6. Publicidad, ejecutividad y obligatoriedad del Plan Municipal.
- 1.7. Interpretación de las posibles contradicciones del Plan Municipal.
- 1.8. Documentación del Plan Municipal.

CAPITULO II. NORMATIVA DE CARACTER GENERAL.

- 2.1. Definiciones.
- 2.2. Clasificación del suelo.
- 2.3. Calificación del suelo.
- 2.4. Régimen urbanístico del suelo.
- 2.5. Construcciones existentes previas a la entrada en vigor de esta Normativa.

CAPITULO III. NORMAS URBANISTICAS EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

- 3.1. Normas generales en suelo urbano y urbanizable.
 - 3.1.1. Clasificación del suelo urbano y urbanizable.
 - 3.1.2. Subclasificación.
 - 3.1.3. Calificación del suelo urbano y urbanizable.
 - 3.1.4. Desarrollo del Plan Municipal.
 - 3.1.5. Obras de urbanización y servicios urbanos.
 - 3.1.6. Gestión.
 - 3.1.7. Cesión de terrenos.
 - 3.1.8. Responsabilidades económicas y garantías de urbanización.
 - 3.1.9. Aprovechamiento.
 - 3.1.10. Conservación del Patrimonio arquitectónico.
 - 3.1.11. Aparcamientos.
 - 3.1.12. Construcciones bajo rasante.
 - 3.1.13. Conservación del arbolado existente.
 - 3.1.14. Eliminación de barreras físicas y sensoriales.
 - 3.1.15. Construcción en parcelas con fuerte pendiente.
- 3.2. Normas particulares en suelo urbano y urbanizable.
 - 3.2.1. Area Homogénea A.H.A.1.
 - 3.2.2. Area Homogénea A.H.A.2.
 - 3.2.3. Area Homogénea A.H.S.1.
 - 3.2.4. Area Homogénea A.H.S.2.
 - 3.2.5. Area Homogénea A.H.M.1.
 - 3.2.6. Area Homogénea A.H.M.2.
 - 3.2.7. Area Homogénea A.H.U.1.
 - 3.2.8. Area Homogénea A.H.U.2.

CAPITULO IV. NORMAS URBANISTICAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

- 4.1. Normas generales en suelo no urbanizable.
 - 4.1.1. Clasificación del suelo no urbanizable.
 - 4.1.2. Calificación del suelo no urbanizable.
 - 4.1.3. Régimen de autorizaciones.
 - 4.1.4. Desarrollo de planeamiento.
 - 4.1.5. Concepto de núcleo de población.
 - 4.1.6. Segregación de fincas rústicas.
 - 4.1.7. Parcelación urbanística.
- 4.2. Normas particulares en suelo no urbanizable.
 - 4.2.1. Suelo forestal.
 - 4.2.2. Suelo de alta productividad agrícola.
 - 4.2.3. Suelo de mediana productividad agrícola o ganadera.
 - 4.2.4. Infraestructuras existentes.
 - 4.2.5. Infraestructuras previstas.
 - 4.2.6. Aguas protegidas.
 - 4.2.7. Entorno núcleo de población.
 - 4.2.8. Itinerarios de interés. Camino de Santiago.
- 4.3. Normas de regulación de actividades y usos.
 - 4.3.1. Actividades y usos no constructivos.
 - 4.3.2. Actividades y usos constructivos.

CAPITULO I. INTRODUCCION.

1.1. OBJETO DEL PLAN MUNICIPAL.

El presente Plan Municipal tiene por objeto establecer el régimen urbanístico del término municipal de Mendaza. Los preceptos que se incluyen se entenderán sin perjuicio de lo dispuesto en normas legales o reglamentarias de rango superior.

1.2. AMBITO TERRITORIAL DE APLICACION DEL PLAN MUNICIPAL.

El Plan Municipal afectará a la totalidad del término municipal de Mendaza.

1.3. VIGENCIA DEL PLAN MUNICIPAL.

El Plan Municipal entrará en vigor con la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva y tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación cuando se den las circunstancias para ello previstas.

1.4. REVISION DEL PLAN MUNICIPAL.

1. El Plan Municipal podrá revisarse conforme a lo dispuesto en la Ley para los planes de ordenación.
2. Con independencia de los casos contemplados en disposiciones de rango superior, serán circunstancias de revisión las siguientes:
 - 2.1. La aprobación de un planeamiento supramunicipal que implique alteraciones sustanciales de las previsiones de este Plan Municipal.
 - 2.2. La modificación de algún objetivo o la existencia de circunstancias de suficiente importancia como para que el Ayuntamiento acuerde su revisión, por afectar a la estructura general del territorio.
3. La vigencia del Plan Municipal es indefinida. Sin embargo, el Ayuntamiento, antes de que transcurra un plazo de 4 años a partir de la aprobación definitiva, encargará un informe técnico sobre la conveniencia de su revisión y conversión en otro documento urbanístico apropiado, o bien la prolongación de su vigencia por un periodo adicional de 4 años más. En este último supuesto, se procederá nuevamente a su reconsideración, de acuerdo con la reseñada fórmula.

1.5. MODIFICACION DE LOS ELEMENTOS DEL PLAN MUNICIPAL.

1. Cualquier modificación del Plan Municipal guardará relación con el motivo que las produce, por lo que deberán incluir en el expediente las descripciones y justificaciones oportunas, no aceptándose ni pudiéndose incluir otras alteraciones no relacionadas con el objeto de la modificación.

Los expedientes que supongan modificación del Plan Municipal deberán así expresarlo, con especial reseña de su contenido y alcance.

2. La documentación técnica de los expedientes de modificación de elementos del Plan Municipal deberán comprender todos aquellos planos o documentos afectados por el cambio, los cuales serán redactados de nuevo con las modificaciones introducidas a modo de documento refundido, de forma que los documentos anteriormente vigentes puedan ser sustituidos por los nuevos.

1.6. PUBLICIDAD, EJECUTIVIDAD Y OBLIGATORIEDAD DEL PLAN MUNICIPAL.

1. Cualquier persona tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito, en el plazo de un mes a contar desde la solicitud del régimen urbanístico aplicable a la finca o sector de su interés.
2. El Plan Municipal una vez publicada su aprobación definitiva, será inmediatamente ejecutivo.
3. La obligatoriedad significa el deber jurídicamente exigible por cualquier persona física o jurídica, en uso de la acción pública, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones sustantivas tanto por la Administración Pública como por los particulares administrados.

1.7. INTERPRETACION DE LAS POSIBLES CONTRADICCIONES DEL PLAN MUNICIPAL.

Las Normas Urbanísticas y los planos de ordenación prevalecen sobre el resto de documentos del Plan Municipal. En el caso de contradicción entre las determinaciones de la documentación gráfica y escrita, se resolverá en función de la interpretación más restrictiva de los aprovechamientos lucrativos y más ampliación de las cesiones públicas.

1.8. DOCUMENTACION DEL PLAN MUNICIPAL.

El Plan Municipal de Mendaza contendrá los siguientes documentos:

Documento N.º 1: MEMORIA.

Establece los objetivos del Plan referidos al Municipio, contendrá las conclusiones de la información urbanística condicionante de la ordenación y justificará el modelo elegido y las determinaciones de carácter general. Se divide en dos partes:

- Memoria informativa.
- Memoria justificativa.

Documento N.º 2: NORMAS URBANISTICAS.

Documento en el que se fijan normativamente las condiciones a que han de ajustarse todas y cada una de las actuaciones urbanísticas en el término municipal.

Documento N.º 3: ORDENANZAS.

Ordenanzas de edificación, urbanización, procedimiento urbanístico y regulador de actividades clasificadas.

Documento N.º 4: CATALOGO.

Catalogo de edificios y elementos históricos, artísticos o ambientales a proteger.

Documento N.º 5: FICHAS URBANISTICAS.

PLANOS

- Planos de información.
- Planos de proyecto.

CAPITULO II. NORMATIVA DE CARACTER GENERAL.

2.1. DEFINICIONES.

- EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad se mide en metros cuadrados construidos. En las Unidades de Ejecución, el aprovechamiento medio es el resultado de dividir la superficie edificable máxima, de acuerdo con la normativa, entre la superficie patrimonial bruta total de la unidad.

No computa a efectos de edificabilidad la superficie construida de sótanos ni entrecubiertas. Sin embargo, si computan los áticos y los semisótanos que sobresalgan más de un metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.

Los vuelos abiertos o terrazas sin cubrir no computan a efectos de edificabilidad. Si computan los espacios abiertos cubiertos susceptibles de poder ser cerrados.

- ALINEACION ACTUAL.

Se define como alineación actual de una calle, plaza o vía a la línea que limita las propiedades particulares situadas a ambos lados de las mismas. Cuando no hay modificaciones en los trazados de la vía, plaza o calle, esta alineación coincide con la alineación oficial definida a continuación.

- ALINEACION OFICIAL.

En las calles, plazas o vías existentes que se modifican, se define como alineación oficial la que figura en los planos, es decir, la que delimita la red viaria, espacios libres, y zonas públicas del resto de usos.

Las fincas que se encuentran afectadas por esta variación de alineaciones se califican como fuera de alineación y la nueva construcción que sobre las mismas se realice deberá adaptarse a la alineación prevista.

- ALINEACION DE FACHADA.

Se llama alineación de fachada a la línea en que debe situarse las fachadas exteriores de los edificios que se construyan.

La alineación de fachada es obligatoria en unos casos, máxima en otros.

- ALINEACION OBLIGATORIA.

Es la línea en la que tiene que situarse necesariamente la fachada, en todas sus alturas, no admitiéndose retranqueos de fachadas.

- ALINEACION MAXIMA.

La línea que no puede sobrepasar la fachada, aunque puede retranquearse de la misma.

- RETRANQUEO.

Es la separación entre la alineación oficial y la de fachada, medida según perpendicular a ambas.

- EDIFICIOS SITUADOS FUERA DE ORDENACION.

Son aquellos edificios erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan Municipal que resultan disconformes con el mismo.

En ellos no se podrá realizar obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, ornato y conservación del inmueble.

- ALINEACION DE SUSTITUCION.

Es aquella definida como tal en planos.

Los edificios afectados deberán retranquearse hasta dicha alineación únicamente en el caso de obras de renovación o ampliación del volumen.

En ellos podrán realizarse obras de reforma y rehabilitación que no aumenten el volumen del edificio.

- DEFINICION DE TIPOS DE OBRA.

1. Obras de nueva planta.

Se entiende por obras de nueva planta a la construcción de un edificio nuevo.

2. Rehabilitación del patrimonio edificado.

Se entiende por rehabilitación al conjunto de obras precisas para habilitar o restituir el patrimonio edificado deteriorando a un estado equilibrado, estable y funcionalmente útil.

Asimismo se consideran obras de rehabilitación.

- Obras de mantenimiento: aquellas que es necesario ejecutar periódicamente, debido al envejecimiento de los materiales, con el objeto de prolongar en el tiempo el buen estado de los edificios.

- Obras de consolidación: aquellas que tienen por objeto dar firmeza y solidez a los edificios mediante intervenciones urgentes e imprescindibles, que convierten a los elementos reparados en fijos y permanentes.

3. Reforma.

Se entiende por obras de reforma las de mejora no necesarias, entendiendo por tales las que partiendo de una actuación adecuada, tienen por objeto incrementar el valor final del edificio o vivienda.

4. Renovación.

Se entiende por renovación a la sustitución de un edificio existente por otro nuevo.

5. Obras de demolición.

Las que tienden a destruir total o parcialmente el edificio, ya sea para dejar libre el solar, para proceder a su rehabilitación o renovación o para ejecutar obras de reforma.

- VIVIENDA UNIFAMILIAR.

Es aquello que utilizando la totalidad de un edificio, alberga a una sola familia.

- VIVIENDA COLECTIVA

Se entiende por edificio de viviendas colectivas al constituido por dos o más viviendas con acceso común desde el exterior.

- ALTURA DE LA EDIFICACION.

Es la distancia vertical desde el punto de rasante de la acera situado en la mitad de la alineación de fachada hasta la línea más baja del encuentro por el exterior de los muros de fachada con el forjado de cubierta.

A efectos de cómputo del número de plantas, se considerarán las definidas en el Plan Municipal en todas y cada una de las rasantes del terreno en contacto de la edificación.

Del mismo modo, se incluirán en dicho cómputo las plantas retranqueadas, los áticos y los semisótanos que sobresalgan más de un metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.

- OCUPACION EN PLANTA BAJA.

Se refiere a la ocupación en manzanas cerradas o similar y exclusivamente en las plantas bajas, no sobrepasándose con ningún elemento constructivo la altura del alféizar de las ventanas de las habitaciones del primer piso que den al patio de manzana.

- ENTRECUBIERTA.

Se refiere a la ocupación bajo cubierta que queda incluida en un plano de pendiente del 45 % medido a partir del borde exterior del alero máximo permitido.

La altura mínima habitable será de 1,50 m. Los espacios abuhardillados tendrán una puerta de acceso de 2,10 m de altura y 0,80 m de anchura como mínimo, sin modificar la pendiente de cubierta.

- ATICO.

Se refiere a la ocupación bajo cubierta que excede de los límites señalados para la entrecubierta.

2.2. CLASIFICACION DEL SUELO.

El suelo del territorio afectado por el Plan Municipal, queda clasificado en:

Suelo urbano (consolidado y no consolidado)

Suelo urbanizable (sectorizado y ordenado).

Suelo no urbanizable (de protección y de preservación).

2.3. CALIFICACION DEL SUELO.

La calificación del suelo desarrolla el régimen urbanístico del suelo clasificado mediante la distribución o fijación territorial de los usos por zonas y la especificación de éstos y gradación de su respectiva intensidad.

2.4. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

En este Plan Municipal el régimen urbanístico del suelo se determina por todos o por algunos de los extremos que a continuación se citan:

- Ocupación del suelo y edificabilidad.
- Alturas máximas y mínimas.
- Delimitación de áreas públicas y privadas.
- Establecimiento de alineaciones máximas y obligatorias.
- Establecimiento de usos.
- Tipologías constructivas.
- Ordenanzas generales y particulares.

2.5. CONSTRUCCIONES EXISTENTES PREVIAS A LA ENTRADA EN VIGOR DE ESTA NORMATIVA.

- SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

Construcciones existentes en suelo urbano y urbanizable cuyas características no se ciñan a las determinaciones de esta normativa.

Se consolidan los usos de las edificaciones calificadas en planos como edificaciones consolidadas, excepto las granjas, que se regulan según el Decreto Foral 188/1986 sobre explotaciones pecuarias.

- SUELO NO URBANIZABLE.

Existen tres supuestos:

1. Construcciones cuya implantación se produjo sobre la base del sometimiento a la legalidad vigente en su momento y cuyas características son acordes a la presente normativa.

La edificación y uso quedan consolidadas. Las posibles ampliaciones y reformas estarán reguladas por la presente normativa.

2. Construcciones cuya implantación se produjo sobre la base del sometimiento a la legalidad vigente en su momento y cuyas características no se ciñen a las determinaciones de esta normativa.

La edificación y uso quedan consolidados. Las posibles ampliaciones o reformas en profundidad deberán adaptarse a la presente normativa.

3. Construcciones cuya implantación se produjo sin someterse a la legalidad vigente en su momento.

Estas construcciones se declaran fuera de ordenación. No obstante, aquellas edificaciones compatibles con el planeamiento podrán consolidarse mediante un expediente de legalización.

CAPITULO III. NORMAS URBANISTICAS EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

3.1. NORMAS GENERALES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

3.1.1. CLASIFICACION DEL SUELO.

1.- SUELO URBANO:

A.- SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Se han categorizado como tales, de acuerdo con el punto a) del artículo 92 de la Ley 35/2002 aquellos suelos que se encuentran en la siguiente situación:

“Formar parte de una trama urbana dotada de urbanización idónea que confiera a las parcelas que formen parte de dicha trama la condición de solar”.

Estos suelos cuentan con los servicios e infraestructuras idóneos para servir a la edificación existente o prevista por el planeamiento.

B.- SUELOS URBANOS CONSOLIDADOS A DESARROLLAR MEDIANTE UNA ACTUACION ASISTEMATICA (AA).

Se han categorizado como tales de acuerdo con el punto b) del artículo 92 de la Ley 35/2002 aquellos suelos que se encuentran en la siguiente situación:

“ Ser integrable en la trama urbana a que se refiere la letra anterior por contar con una urbanización que únicamente requiera ser completada mediante obras accesorias a las de edificación o construcción en las parcelas, para que éstas adquieran la condición de solar”.

El desarrollo técnico y las condiciones de las obras a ejecutar, se acogerán a los criterios establecidos en el Plan con Carácter general, resultando de obligado cumplimiento y como programa de mínimos, en tanto no se establezcan reglamentariamente nuevas determinaciones, los que se recogen en el art. n º2 del Decreto Foral 85/95.

Las obras de urbanización las ejecutarán los particulares, previa o simultáneamente a las de edificación, en las condiciones establecidas en la legislación vigente, una vez concedida la correspondiente licencia municipal de obras.

En estos casos el Ayuntamiento reseñará el alcance, características y contenido técnico de las obras a ejecutar que se simultanearán con las de edificación.

C.- SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS A DESARROLLAR MEDIANTE UNIDADES DE EJECUCION (UE).

Se han categorizado como tales de acuerdo con los puntos c) y d) del artículo 92 de la Ley 35/2002 aquellos suelos que se encuentran en la siguiente situación:

“Contar con urbanización que, proporcionando como mínimo acceso rodado por vía urbana municipal, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, demande para su consolidación actuaciones que excedan de las obras accesorias a las de edificación o construcción en las parcelas o su reforma, renovación o mejora mediante la definición de unidades de ejecución”.

Particularmente tendrán esta consideración aquellos terrenos urbanizados en los que el planeamiento urbanístico prevea una ordenación sustancialmente diferente de la existente, o prevea actuaciones de remodelación o de reforma interior que requieran llevar a cabo operaciones de equidistribución entre los afectados.

Asimismo tendrán la consideración de suelos urbanos no consolidados los que cumplan con la siguiente condición:

“Estar edificado al menos en dos de las terceras partes del espacio servido por las redes de los servicios indicados en el párrafo anterior y precisar para su completa urbanización de la definición de unidades de ejecución”.

2.- SUELO URBANIZABLE.

Se han clasificado como tales, de acuerdo con el artículo 95 de la Ley 35/2002 aquellos suelos que se encuentran en la siguiente situación:

“ Los suelos que no tengan la consideración de urbano o de no urbanizable, tendrán la consideración de suelo urbanizable, y podrán ser objeto de transformación, mediante su urbanización en las condiciones y los términos establecidos en la presente Ley Foral y en el planeamiento aplicable”.

En el suelo urbanizable el planeamiento podrá distinguir dos categorías.

A.- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

Esta categorización de suelos estará integrada por:

“..... aquellos terrenos cuya transformación en suelo urbano por sectores esté prevista en el Plan Municipal. El Plan podrá establecer directamente la ordenación pormenorizada que legitime la actividad de ejecución del planeamiento, o bien establecer una ordenación estructurante y remitir a un Plan Parcial, en su caso en el plazo fijado al efecto, la ordenación pormenorizada”.

B.- SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

Esta categorización de suelos estará integrada por:

“..... los terrenos del suelo urbanizable que no hayan sido sectorizados y precisen para ello Plan de Sectorización.

El presente Plan General Municipal no contempla esta clase de suelo urbanizable.

3.1.2. DIVISIÓN.

El suelo urbano se divide en 8 Areas Homogéneas. (Sectores)

Dichas áreas son una división territorial para conseguir una mayor claridad en la expresión del documento.

Estas áreas unitarias desde el punto de vista territorial, morfológico y tipológico se constituyen en áreas de carácter normativo.

Dentro de estas 8 Areas Homogéneas se establecerán Unidades de Ejecución, y actuaciones asistemáticas, constituyendo las unidades mínimas de ejecución del planeamiento, permitiendo la distribución justa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento.

El suelo urbanizable formará Areas de Reparto, que coincidirán con Sectores.

3.1.3. CALIFICACION DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

A los efectos de estas normas, así como su desarrollo mediante planeamiento subordinado, se establecen las siguientes clases de usos:

A. Por su idoneidad para los fines de ordenación:

- PERMITIDOS.
- PROHIBIDOS.

B. Por su función:

- RESIDENCIAL. Se considera residencial aquella edificación que sirve para proporcionar alojamiento habitual a las personas. Se distinguen las siguientes clases:

- Vivienda unifamiliar.
- Vivienda colectiva.
- Residencia comunitaria.

- INDUSTRIAL. Se considera industrial aquella edificación que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación y reparación de productos.

- COMERCIAL. Se considera comercial aquella edificación que tiene por finalidad la presentación de servicios al público. Se distinguen las siguientes clases.

- Comercio al detalle
- Oficinas
- Hospedería y Hostelería.

- ALMACENAJE. Se denomina almacén aquella edificación destinada al acopio de materiales, bien en guarda y conservación.

- DOTACIONAL. Es uso dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar. Se distinguen las siguientes clases:

- escolar
- deportivo
- religioso
- asistencial
- administrativo
- cultural y recreativo

- GANADERO. Se denomina uso ganadero a la actividad orientada a la cría de las distintas especies de ganado para la obtención de sus productos y subproductos por el hombre. Se establecen las siguientes clases:

- Corrales domésticos: instalaciones ganaderas que estén constituidas como máximo por el siguiente número de cabezas simultáneamente:

- 2 cabezas de ganado vacuno o equino
- 2 cerdas reproductoras
- 3 cerdos de cebo
- 5 cabezas de ganado ovino - caprino
- 10 conejas madres
- 20 aves

- Explotaciones pecuarias constituidas por un número de cabezas de ganado superior al establecido para los corrales domésticos.

- COMUNICACIONES

- ESPACIOS LIBRES

- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

Los usos anteriormente enumerados de "Comunicación" y "Espacios libres", se describen en el plano de USOS PORMENORIZADOS como "red viaria y espacios libres" y "zona verde pública". El diseño de estos usos en cuanto a definición de aceras, aparcamientos, viales, arbolado, ámbitos de zonas verdes y de plazas, se desarrollará en los proyectos de obras de urbanización de cada unidad en función de los criterios del Ayuntamiento, el cual establecerá mediante acuerdo municipal las características de iluminación, arbolado y pavimentación para cada una de las áreas homogéneas.

La anchura de los viales será en todo caso la marcada en la documentación gráfica correspondiente y el proyecto de urbanización cumplirá las determinaciones de la Ley Foral 4/1988, de 11 de julio, de supresión de barreras físicas y sensoriales.

3.1.4. DESARROLLO DEL PLAN MUNICIPAL.

El presente Plan Municipal se podrá completar, desarrollar o modificar en sus determinaciones pormenorizadas, a través de los siguientes documentos urbanísticos: Planes Especiales de Reforma Interior, otros Planes Especiales, Planes Parciales y Estudios de Detalle.

- ALCANCE DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE.

Los Estudios de Detalle podrán formularse para adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en el Plan Municipal o para ordenar volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan Municipal.

Los Estudios de Detalle cumplirán lo establecido en el artículo 62 de la Ley Foral 35/02.

No obstante, en reajustes de volúmenes que no afecten a la propiedad pública resultante de la ordenación, se considera posible el aumento de ocupación en planta por la edificación en detrimento de las Areas privadas libres de edificación, siempre y cuando no se aumente la edificabilidad y alturas máximas fijadas en el Plan Municipal.

3.1.5. OBRAS DE URBANIZACION Y SERVICIOS URBANOS.

Se ejecutarán en cada Unidad de Ejecución las obras de urbanización y los servicios urbanos siguientes:

- Las obras de urbanización interior de la Unidad de Ejecución de acuerdo con las calidades establecidas en la Ordenanza de Urbanización, en concreto de:

- Red viaria: vial de rodadura pavimentado y aceras
- Zonas verdes y áreas peatonales
- Red de abastecimiento
- Red de saneamiento
- Red de energía eléctrica
- Red de alumbrado público
- Red de riego
- Red de teléfonos y otros servicios previstos

- La conexión de las redes del apartado anterior con las generales ya urbanizadas en el exterior de la Unidad de Ejecución, aunque éstas afecten a bienes de dominio público que pertenezcan a otra Unidad de Ejecución.

- Las aguas sucias de los edificios deberán ser recogidas a la red de alcantarillado general municipal. La red de abastecimiento de agua deberá estar unida a la red general de abastecimiento del municipio.

3.1.6. GESTION.

Las Unidades de Ejecución se ejecutarán mediante cualquiera de los sistemas de actuación o instrumentos previstos en las disposiciones legales de aplicación, los cuales se aplicarán cuando se den las circunstancias legales para ello exigidas y con el procedimiento, eficacia y formalidades que le otorguen las disposiciones que correspondan.

Los sistemas de actuación son:

- Compensación o Reparcelación Voluntaria.
- Cooperación
- Ejecución forzosa
- Expropiación
- Agente urbanizador

En el supuesto de propietario único en unidades de ejecución, se acudirá a la formalización de un proyecto de reparcelación voluntaria, que igualmente podrá ser utilizado en el caso de unanimidad entre los propietarios.

Las parcelas edificables no incluidas en ninguna unidad de ejecución se ejecutarán directamente como Actuaciones asistemáticas, de acuerdo con los criterios siguientes:

- La parcela catastral registrada en el momento de aprobación definitiva del Plan Municipal constituye una Actuación Asistemática, junto con los bienes de dominio público que se estimen le corresponda urbanizar para garantizar que la parcela tenga la consideración de solar.

3.1.7. CESION DE TERRENOS.

El suelo clasificado en el plano de USOS PORMENORIZADOS como "Sistema local resultante de la ordenación" será de cesión obligatoria al Ayuntamiento en cada Unidad de Ejecución o parcela, que deberá materializarse al aprobarse las reparcelaciones, en las Unidades de Ejecución en que sean obligatorias o previamente a la concesión de cualquier licencia en los demás casos.

En las Unidades de Ejecución, previamente a cualquier licencia de parcelación, deberán realizarse los deberes de cesión y urbanización que el Plan establece.

Una vez cumplidos los trámites previstos por el Plan Municipal y las cesiones que establecen, se podrá edificar en fases parciales hasta completar la Unidad de Ejecución correspondiente.

3.1.8. RESPONSABILIDADES ECONOMICAS Y GARANTIAS DE URBANIZACION.

Los gastos de urbanización correrán a cargo de los propietarios de la Unidad de Ejecución o Actuación Asistemática.

No se podrán realizar obras de nueva planta, rehabilitaciones, reformas ni renovaciones hasta que la respectiva parcela merezca la calificación del solar, es decir, hasta que se hayan ejecutado las obras de urbanización que le correspondan, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las garantías que en su caso se determinen.

El Ayuntamiento en las unidades señaladas en las fichas urbanísticas particulares de cada unidad podrá ejecutar por sí mismo las obras de urbanización pudiendo financiarlas mediante el giro de las cuotas de urbanización a los propietarios de la zona afectada, o cualquiera otro procedimiento que garantice que los gastos de urbanización sean a cargo de los propietarios.

Las acciones dirigidas a la mejora de las vías, de los espacios libres y de las condiciones de la urbanización fuera de las AA y UE se llevarán a cabo preferentemente por iniciativa y ejecución municipal.

En las unidades de Ejecución o parcelas en las que no es obligatorio el Proyecto de Urbanización, deberán presentarse previamente a cualquier licencia de parcelación o de edificación un proyecto de obras de urbanización del total del ámbito.

3.1.9. APROVECHAMIENTO.

La patrimonialización o incorporación del aprovechamiento urbanístico por los titulares del suelo a los derechos y facultades de propiedad derivadas de la ordenación urbanística del presente Plan Municipal, se efectúa en los términos previstos en la Ley Foral 35/2002 de 20 de Diciembre de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Como ya se ha mencionado anteriormente, y de acuerdo con la categorización de suelos establecida en la Ley Foral 35/2002 se consideran a efectos de determinar el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación, las siguientes categorías:

1.- SUELO URBANO.

A.- SUELOS URBANOS CONSOLIDADOS Y SUELOS URBANOS CONSOLIDADOS A DESARROLLAR MEDIANTE ACTUACIONES ASISTEMATICAS.

Se definen anteriormente de acuerdo con las condiciones establecidas en la Ley Foral 35/2002, y su aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios será el 100% del aprovechamiento permitido por el planeamiento, sin perjuicio del deber del propietario de asumir a su costa las cargas de urbanización que imponga el Plan Municipal.

B.- SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS.

Suelos urbanos incluidos en unidades de ejecución que no tengan la condición de consolidados: el 90% del aprovechamiento previsto por el Plan Municipal.

2.- SUELO URBANIZABLE.

El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación será el 90% del aprovechamiento definido por el Plan Municipal.

Uso característico: vivienda unifamiliar exenta o adosada.

Aprovechamiento Tipo: 0,30 m²/m² de uso de vivienda unifamiliar exenta o adosada.

Coefficientes de ponderación relativa.

- Vivienda unifamiliar exenta:	1,0
- Vivienda unifamiliar adosada:	1,0
- Vivienda de protección oficial, régimen general:	0,7
- Industria, taller, almacenes:	0,5

3.- CARGAS DE URBANIZACION.

En todos los casos, la cesión obligatoria y gratuita del 10% del aprovechamiento que se realice al Ayuntamiento estará libre de cargas de urbanización, toda la cual será a cargo de los propietarios en proporción a sus aprovechamientos.

Estas cargas de urbanización correspondientes al suelo cedido se consideran integrantes del deber de costear la urbanización que corresponde a los propietarios afectados.

3.1.10. CONSERVACION DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO.

Son deberes del propietario la conservación y mantenimiento de forma aseada, construcción acabada y bien rematada de fachadas, muros, cierres, medianerías, etc.

No se permitirán a los propietarios de los distintos pisos de un edificio pintar o remozar individualmente la parte de fachada que le corresponde, sino conjuntamente con los demás copropietarios y previa autorización municipal.

3.1.11. APARCAMIENTO.

En aquellas edificaciones de uso residencial destinadas a vivienda colectivas, deberá construirse como mínimo una plaza de aparcamiento cubierto dentro de la edificación por cada vivienda.

En edificaciones destinadas a viviendas unifamiliares, deberá reservarse espacio para 2 plazas de aparcamiento por vivienda, se contabilizarán tanto las plazas exteriores como las previstas dentro de la edificación.

3.1.12. CONSTRUCCIONES BAJO RASANTE.

Se permite en las Areas privadas libres de edificación la construcción de sótanos, sin sobresalir de la rasante del terreno.

3.1.13. CONSERVACION DEL ARBOLADO EXISTENTE.

En las actuaciones a realizar se establece, en general, la obligación de respetar el arbolado existente.

3.1.14. ELIMINACION DE BARRERAS FISICAS Y SENSORIALES.

En las actuaciones a realizar se establece, en general, la obligación de respetar las determinaciones de la Ley Foral 4/1988, de 11 de julio, de supresión de barreras físicas y sensoriales, así como el Reglamento para el desarrollo y aplicación de la citada ley aprobado por Decreto Foral 154/1989 de 29 de junio.

3.1.15. CONSTRUCCIÓN EN PARCELAS CON FUERTE PENDIENTE.

Para la autorización de viviendas en pendientes naturales superiores al 10%, se preverán diferentes alturas de fachada para compensar el desnivel y limitar la altura de muros y escolleras a 1,5 m. Se prohíbe la construcción de viviendas en zonas con pendientes superiores al 50%.

3.2. NORMAS PARTICULARES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

3.2.1. Area Homogénea A.H.A.1.(Acedo).

- DEFINICION.

El Area Homogénea A.H.A.1 está constituida por las áreas urbanas consolidadas por edificación principal residencial y que forman el núcleo antiguo del municipio de Acedo.

La tipología predominante de las edificaciones en la actualidad es la vivienda unifamiliar adosada.(uso global residencial)

- OBJETIVOS URBANISTICOS.

* Consolidación del trazado urbano existente, mejora de la edificación, urbanización y servicios urbanos.

* Ampliación de anchura de viales.

- SUPERFICIES.

Superficie aproximada del Area: 37.729 m².

- USOS DE EDIFICACION.

En el plano de calificación de suelo urbano se determinan, para las edificaciones, los usos pormenorizados residencial y dotacional.

Usos permitidos en uso pormenorizado residencial: residencial, comercial, dotacional y actividades compatibles de acuerdo con la Ordenanza de Actividades Clasificadas (artículos 10,11 y 12).

Usos permitidos en uso pormenorizado dotacional: dotacional y comercial. Se permiten otros usos siempre que sean necesarios para el adecuado funcionamiento de tales dotaciones.

Usos prohibidos: todos los demás.

- ESPACIO LIBRES.

* Plaza, zona verde frente a edificio concejal y fronton.

- ALTURAS DE LA EDIFICACION.

* Número máximo de plantas: S + PB + 1 + E.

* Altura libre máxima de planta baja: 4 m.

* Altura mínima de plantas bajas y elevadas: 2,50 m.

* Altura máxima total del edificio: 8 m.

Si estas alturas son superadas por las edificaciones actuales, se consolidan estas edificaciones con su actual altura. En caso de obras de renovación, estarán sometidas al criterio de carácter general.

En caso de necesidades especiales justificadas (como edificaciones principales de única planta, etc.), se permite una altura máxima de 7,5 m. en edificios de una única planta. Únicamente podrán superar esa altura los edificios dotacionales que lo precisen necesariamente por su función.

- CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

* Parcela edificable.

Las edificaciones en solares situados entre medianeras deberán construirse adosadas.

* Alineaciones y rasantes.

Son las establecidas en el plano y fichas correspondiente.

Los edificios con alineación de sustitución se registrarán por lo definido en el artículo 2.1. de la Normativa de carácter general.

En renovaciones de edificaciones que sobresalgan de la alineación de los edificios adosados adyacentes, se establece la obligación del retranqueo hasta dicha alineación.

- CONDICIONES CONSTRUCTIVAS.

Es de aplicación la Ordenanza de Edificación, con la siguiente restricción:

* Únicamente se permiten construir como cuerpos volados los miradores y los cuerpos abiertos o balcones.

* Únicamente se permiten las carpinterías de madera y los aleros de madera o ladrillo similares a los existentes.

- EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad máxima es la señalada en las fichas conforme a los criterios de la presente Normativa.

La edificabilidad máxima en el resto de parcelas no incluidas en unidades de ejecución delimitadas es de 0,7 m²/m².

- CONDICIONES DE GESTION.

* SISTEMA DE ACTUACION EN UNIDADES DE EJECUCION.

Compensación o Reparcelación voluntaria.

En la mayor parte de los casos se planteará la actuación directa de parcelas como Actuaciones Asistemáticas.

Los viales y espacios públicos incluidos en unidades de ejecución o actuaciones asistemáticas particulares no generarán aprovechamiento sin perjuicio de que deban ser urbanizados.

* SISTEMA DE ACTUACION EN SISTEMAS LOCALES

Cesión gratuita.

- Trabajos de planeamiento a realizar.

Mediante Estudios de Detalle se podrían reajustar o completar las alineaciones y rasantes definidas.

3.2.2. Area Homogénea A.H.A.2.(Acedo).

- DEFINICION.

El Area Homogénea A.H.A.2 está constituida por las áreas urbanas y urbanizables de ampliación situadas en el perímetro del casco antiguo del concejo de Acedo, predominando las viviendas unifamiliares aisladas. (uso global residencial)

- OBJETIVOS URBANISTICOS.

* Completar y desarrollar la trama urbana mediante la creación de nuevos viales en las distintas zonas.

* Mejorar la sección urbana de la travesía.

* Tratamiento y acabado de los bordes del asentamiento.

* Recuperación del antiguo trazado de la vía.

- SUPERFICIES.

Superficie aproximada del Area: 159.274 m².

- USOS DE EDIFICACION.

En el plano de calificación de suelo urbano se determinan, para las edificaciones, los usos pormenorizados residencial y dotacional.

Usos permitidos en uso pormenorizado residencial: residencial, comercial, dotacional y actividades compatibles de acuerdo con la Ordenanza de Actividades Clasificadas (artículos 10,11 y 12).

Usos permitidos en uso pormenorizado dotacional: dotacional y comercial. Se permiten otros usos siempre que sean necesarios para el adecuado funcionamiento de tales dotaciones.

Usos prohibidos: todos los demás.

- ALTURAS DE LA EDIFICACION.

* Número máximo de plantas: S + PB + 1 + E.

* Altura libre máxima de planta baja: 4 m

* Altura mínima de plantas bajas y elevadas: 2,50 m

* Altura máxima total del edificio: 8 m

Si estas alturas son superadas por las edificaciones actuales, se consolidan estas edificaciones con su actual altura. En caso de obras de renovación, estarán sometidas al criterio de carácter general.

En caso de necesidades especiales justificadas (como edificaciones principales de única planta, etc.), se permite una altura máxima de 7,5 m en edificios de una única planta. Únicamente podrán superar esa altura los edificios dotacionales que lo precisen necesariamente por su función.

- CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

* Parcela edificable.

Las edificaciones en solares situados entre medianeras deberán construirse adosadas.

* Alineaciones y rasantes.

Son las establecidas en el plano y las fichas correspondientes.

Los edificios con alineación de sustitución se registrarán por lo definido en el artículo 2.1. de la Normativa de carácter general.

En renovaciones de edificaciones que sobresalgan de la alineación de los edificios adosados adyacentes, se establece la obligación del retranqueo hasta dicha alineación.

- CONDICIONES CONSTRUCTIVAS.

Es de aplicación la Ordenanza de Edificación.

- EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad máxima es la señalada en las fichas conforme a los criterios de la presente Normativa.

La edificabilidad máxima en el resto de parcelas no incluidas en unidades de ejecución delimitadas es de 0,7 m²/m².

- CONDICIONES DE GESTION.

* SISTEMA DE ACTUACION EN UNIDADES DE EJECUCION.

Compensación o Reparcelación voluntaria.

Los viales y espacios públicos incluidos en unidades de ejecución o actuaciones asistemáticas particulares no generarán aprovechamiento sin perjuicio de que deban ser urbanizados.

* SISTEMA DE ACTUACION EN SISTEMAS LOCALES.

Cesión gratuita.

- Trabajos de planeamiento a realizar.

Mediante Estudios de Detalle se podrían reajustar o completar las alineaciones y rasantes definidas.

3.2.3. Area Homogénea A.H.S.1.(Asarta).

- DEFINICION.

El Area Homogénea A.H.S.1 está constituida por las áreas urbanas consolidadas por edificación principal residencial y que forman el núcleo antiguo del municipio de Asarta.

La tipología predominante de las edificaciones en la actualidad es la vivienda unifamiliar adosada. (uso global residencial)

- OBJETIVOS URBANISTICOS.

* Consolidación del trazado urbano existente, mejora de la edificación, urbanización y servicios urbanos.

* Ampliación de anchura de viales.

* Traslado de granjas y almacenes agrícolas.

- SUPERFICIES.

Superficie aproximada del Area: 35.580 m².

- USOS DE EDIFICACION.

En el plano de calificación de suelo urbano se determinan, para las edificaciones, los usos pormenorizados residencial y dotacional.

Usos permitidos en uso pormenorizado residencial: residencial, comercial, dotacional y actividades compatibles de acuerdo con la Ordenanza de Actividades Clasificadas (artículos 10,11 y 12).

Usos permitidos en uso pormenorizado dotacional: dotacional y comercial. Se permiten otros usos siempre que sean necesarios para el adecuado funcionamiento de tales dotaciones.

Usos prohibidos: todos los demás.

- ESPACIO LIBRES.

* Plaza junto a la iglesia.

* Zona de juegos en solar anexo.

- ALTURAS DE LA EDIFICACION.

* Número máximo de plantas: S + PB + 1 + E.

* Altura libre máxima de planta baja: 4 m

* Altura mínima de plantas bajas y elevadas: 2,50 m

* Altura máxima total del edificio: 8 m

Si estas alturas son superadas por las edificaciones actuales, se consolidan estas edificaciones con su actual altura. En caso de obras de renovación, estarán sometidas al criterio de carácter general.

En caso de necesidades especiales justificadas (como edificaciones principales de única planta, etc.), se permite una altura máxima de 7,5 m en edificios de una única planta. Únicamente podrán superar esa altura los edificios dotacionales que lo precisen necesariamente por su función.

- CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

* Parcela edificable.

Las edificaciones en solares situados entre medianeras deberán construirse adosadas.

* Alineaciones y rasantes.

Son las establecidas en el plano y fichas correspondiente.

Los edificios con alineación de sustitución se regirán por lo definido en el artículo 2.1. de la Normativa de carácter general.

En renovaciones de edificaciones que sobresalgan de la alineación de los edificios adosados adyacentes, se establece la obligación del retranqueo hasta dicha alineación.

- CONDICIONES CONSTRUCTIVAS.

Es de aplicación la Ordenanza de Edificación, con la siguiente restricción:

* Únicamente se permiten construir como cuerpos volados los miradores y los cuerpos abiertos o balcones.

* Únicamente se permiten las carpinterías de madera y los aleros de madera o ladrillo similares a los existentes.

- EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad máxima es la señalada en las fichas conforme a los criterios de la presente Normativa.

La edificabilidad máxima en el resto de parcelas no incluidas en unidades de ejecución delimitadas es de 0,7 m²/m².

- CONDICIONES DE GESTION.

* SISTEMA DE ACTUACION EN UNIDADES DE EJECUCION.

Compensación o Reparcelación voluntaria.

En la mayor parte de los casos se planteará la actuación directa de parcelas como Actuaciones Asistemáticas.

Los viales y espacios públicos incluidos en unidades de ejecución o actuaciones asistemáticas particulares no generarán aprovechamiento sin perjuicio de que deban ser urbanizados.

* SISTEMA DE ACTUACION EN SISTEMAS LOCALES

Cesión gratuita.

- Trabajos de planeamiento a realizar.

Mediante Estudios de Detalle se podrían reajustar o completar las alineaciones y rasantes definidas.

3.2.4. Area Homogénea A.H.S.2.(Asarta).

- DEFINICION.

El Area Homogénea A.H.S.2 está constituida por las áreas urbanas de ampliación situadas en el perímetro del casco antiguo del concejo de Asarta, predominando las viviendas unifamiliares aisladas.(uso global residencial)

- OBJETIVOS URBANISTICOS.

- * Completar y desarrollar la trama urbana mediante la creación de nuevos viales en las distintas zonas.
- * Mejorar la sección urbana.
- * Tratamiento y acabado de los bordes del asentamiento.

- SUPERFICIES.

Superficie aproximada del Area: 36.530 m².

- USOS DE EDIFICACION.

En el plano de calificación de suelo urbano se determinan, para las edificaciones, los usos pormenorizados residencial y dotacional.

Usos permitidos en uso pormenorizado residencial: residencial, comercial, dotacional y actividades compatibles de acuerdo con la Ordenanza de Actividades Clasificadas (artículos 10,11 y 12).

Usos permitidos en uso pormenorizado dotacional: dotacional y comercial. Se permiten otros usos siempre que sean necesarios para el adecuado funcionamiento de tales dotaciones.

Usos prohibidos: todos los demás.

- ALTURAS DE LA EDIFICACION.

- * Número máximo de plantas: S + PB + 1 + E.
- * Altura libre máxima de planta baja: 4 m
- * Altura mínima de plantas bajas y elevadas: 2,50 m
- * Altura máxima total del edificio: 8 m

Si estas alturas son superadas por las edificaciones actuales, se consolidan estas edificaciones con su actual altura. En caso de obras de renovación, estarán sometidas al criterio de carácter general.

En caso de necesidades especiales justificadas (como edificaciones principales de única planta, etc.), se permite una altura máxima de 7,5 m en edificios de una única planta. Únicamente podrán superar esa altura los edificios dotacionales que lo precisen necesariamente por su función.

- CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

* Parcela edificable.

Las edificaciones en solares situados entre medianeras deberán construirse adosadas.

* Alineaciones y rasantes.

Son las establecidas en el plano y las fichas correspondientes.

Los edificios con alineación de sustitución se registrarán por lo definido en el artículo 2.1. de la Normativa de carácter general.

En renovaciones de edificaciones que sobresalgan de la alineación de los edificios adosados adyacentes, se establece la obligación del retranqueo hasta dicha alineación.

- CONDICIONES CONSTRUCTIVAS.

Es de aplicación la Ordenanza de Edificación.

- EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad máxima es la señalada en las fichas conforme a los criterios de la presente Normativa.

La edificabilidad máxima en el resto de parcelas no incluidas en unidades de ejecución delimitadas es de 0,7 m²/m².

- CONDICIONES DE GESTION.

* SISTEMA DE ACTUACION EN UNIDADES DE EJECUCION.

Compensación o Reparcelación voluntaria.

Los viales y espacios públicos incluidos en unidades de ejecución o actuaciones asistemáticas particulares no generarán aprovechamiento sin perjuicio de que deban ser urbanizados.

* SISTEMA DE ACTUACION EN SISTEMAS LOCALES.

Cesión gratuita.

- Trabajos de planeamiento a realizar.

Mediante Estudios de Detalle se podrían reajustar o completar las alineaciones y rasantes definidas.

3.2.5. Area Homogénea A.H.M.1.(Mendoza).

- DEFINICION.

El Area Homogénea A.H.M.1 está constituida por las áreas urbanas consolidadas por edificación principal residencial y que forman el núcleo antiguo del municipio de Mendoza.

La tipología predominante de las edificaciones en la actualidad es la vivienda unifamiliar adosada. (uso global residencial)

- OBJETIVOS URBANISTICOS.

* Consolidación del trazado urbano existente, mejora de la edificación, urbanización y servicios urbanos.

* Ampliación de anchura de viales.

- SUPERFICIES.

Superficie aproximada del Area: 42.860 m².

- USOS DE EDIFICACION.

En el plano de calificación de suelo urbano se determinan, para las edificaciones, los usos pormenorizados residencial y dotacional.

Usos permitidos en uso pormenorizado residencial: residencial, comercial, dotacional y actividades compatibles de acuerdo con la Ordenanza de Actividades Clasificadas (artículos 10,11 y 12).

Usos permitidos en uso pormenorizado dotacional: dotacional y comercial. Se permiten otros usos siempre que sean necesarios para el adecuado funcionamiento de tales dotaciones.

Usos prohibidos: todos los demás.

- ESPACIO LIBRES.

* Plaza del frontón.

* Espacio libre junto a la iglesia.

* Pequeñas plazas urbanas.

- ALTURAS DE LA EDIFICACION.

* Número máximo de plantas: S + PB + 1 + E.

* Altura libre máxima de planta baja: 4 m

* Altura mínima de plantas bajas y elevadas: 2,50 m

* Altura máxima total del edificio: 8 m

Si estas alturas son superadas por las edificaciones actuales, se consolidan estas edificaciones con su actual altura. En caso de obras de renovación, estarán sometidas al criterio de carácter general.

En caso de necesidades especiales justificadas (como edificaciones principales de única planta, etc.), se permite una altura máxima de 7,5 m en edificios de una única planta. Únicamente podrán superar esa altura los edificios dotacionales que lo precisen necesariamente por su función.

- CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

* Parcela edificable.

Las edificaciones en solares situados entre medianeras deberán construirse adosadas.

* Alineaciones y rasantes.

Son las establecidas en el plano y fichas correspondiente.

Los edificios con alineación de sustitución se regirán por lo definido en el artículo 2.1. de la Normativa de carácter general.

En renovaciones de edificaciones que sobresalgan de la alineación de los edificios adosados adyacentes, se establece la obligación del retranqueo hasta dicha alineación.

- CONDICIONES CONSTRUCTIVAS.

Es de aplicación la Ordenanza de Edificación, con la siguiente restricción:

* Únicamente se permiten construir como cuerpos volados los miradores y los cuerpos abiertos o balcones.

* Únicamente se permiten las carpinterías de madera y los aleros de madera o ladrillo similares a los existentes.

- EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad máxima es la señalada en las fichas conforme a los criterios de la presente Normativa.

La edificabilidad máxima en el resto de parcelas no incluidas en unidades de ejecución delimitadas es de 0,7 m²/m².

- CONDICIONES DE GESTION.

* SISTEMA DE ACTUACION EN UNIDADES DE EJECUCION.

Compensación o Reparcelación voluntaria.

En la mayor parte de los casos se planteará la actuación directa de parcelas como Actuaciones Asistemáticas.

Los viales y espacios públicos incluidos en unidades de ejecución o actuaciones asistemáticas particulares no generarán aprovechamiento sin perjuicio de que deban ser urbanizados.

* SISTEMA DE ACTUACION EN SISTEMAS LOCALES

Cesión gratuita.

- Trabajos de planeamiento a realizar.

Mediante Estudios de Detalle se podrían reajustar o completar las alineaciones y rasantes definidas.

3.2.6. Area Homogénea A.H.M.6.(Mendoza).

- DEFINICION.

El Area Homogénea A.H.M.2 está constituida por las áreas urbanas de ampliación situadas en el perímetro del casco antiguo del concejo de Mendoza, predominando las viviendas unifamiliares aisladas. (uso global residencial)

- OBJETIVOS URBANISTICOS.

- * Completar y desarrollar la trama urbana mediante la creación de nuevos viales en las distintas zonas.
- * Mejorar la sección urbana de la travesía.
- * Tratamiento y acabado de los bordes del asentamiento.
- * Conexión entre la zona urbana y la zona desarrollada linealmente junto a la carretera.
- * Creación de un paseo peatonal en la zona este.

- SUPERFICIES.

Superficie aproximada del Area: 58.000 m².

- USOS DE EDIFICACION.

En el plano de calificación de suelo urbano se determinan, para las edificaciones, los usos pormenorizados residencial y dotacional.

Usos permitidos en uso pormenorizado residencial: residencial, comercial, dotacional y actividades compatibles de acuerdo con la Ordenanza de Actividades Clasificadas (artículos 10,11 y 12).

Usos permitidos en uso pormenorizado dotacional: dotacional y comercial. Se permiten otros usos siempre que sean necesarios para el adecuado funcionamiento de tales dotaciones.

Usos prohibidos: todos los demás.

- ALTURAS DE LA EDIFICACION.

- * Número máximo de plantas: S + PB + 1 + E.
- * Altura libre máxima de planta baja: 4 m
- * Altura mínima de plantas bajas y elevadas: 2,50 m
- * Altura máxima total del edificio: 8 m

Si estas alturas son superadas por las edificaciones actuales, se consolidan estas edificaciones con su actual altura. En caso de obras de renovación, estarán sometidas al criterio de carácter general.

En caso de necesidades especiales justificadas (como edificaciones principales de única planta, etc.), se permite una altura máxima de 7,5 m en edificios de una única planta. Únicamente podrán superar esa altura los edificios dotacionales que lo precisen necesariamente por su función.

- CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

* Parcela edificable.

Las edificaciones en solares situados entre medianeras deberán construirse adosadas.

* Alineaciones y rasantes.

Son las establecidas en el plano y las fichas correspondientes.

Los edificios con alineación de sustitución se regirán por lo definido en el artículo 2.1. de la Normativa de carácter general.

En renovaciones de edificaciones que sobresalgan de la alineación de los edificios adosados adyacentes, se establece la obligación del retranqueo hasta dicha alineación.

- CONDICIONES CONSTRUCTIVAS.

Es de aplicación la Ordenanza de Edificación.

- EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad máxima es la señalada en las fichas conforme a los criterios de la presente Normativa.

La edificabilidad máxima en el resto de parcelas no incluidas en unidades de ejecución delimitadas es de 0,7 m²/m².

- CONDICIONES DE GESTION.

* SISTEMA DE ACTUACION EN UNIDADES DE EJECUCION.

Compensación o Reparcelación voluntaria.

Los viales y espacios públicos incluidos en unidades de ejecución o actuaciones asistemáticas particulares no generarán aprovechamiento sin perjuicio de que deban ser urbanizados.

* SISTEMA DE ACTUACION EN SISTEMAS LOCALES.

Cesión gratuita.

- Trabajos de planeamiento a realizar.

Mediante Estudios de Detalle se podrían reajustar o completar las alineaciones y rasantes definidas.

3.2.7. Area Homogénea A.H.U.1.(Ubago).

- DEFINICION.

El Area Homogénea A.H.U.1 está constituida por las áreas urbanas consolidadas por edificación principal residencial y que forman el núcleo antiguo del municipio de Ubago.

La tipología predominante de las edificaciones en la actualidad es la vivienda unifamiliar adosada. (uso global residencial)

- OBJETIVOS URBANISTICOS.

* Consolidación del trazado urbano existente, mejora de la edificación, urbanización y servicios urbanos.

* Ampliación de anchura de viales.

- SUPERFICIES.

Superficie aproximada del Area: 20.645 m².

- USOS DE EDIFICACION.

En el plano de calificación de suelo urbano se determinan, para las edificaciones, los usos pormenorizados residencial y dotacional.

Usos permitidos en uso pormenorizado residencial: residencial, comercial, dotacional y actividades compatibles de acuerdo con la Ordenanza de Actividades Clasificadas (artículos 10,11 y 12).

Usos permitidos en uso pormenorizado dotacional: dotacional y comercial. Se permiten otros usos siempre que sean necesarios para el adecuado funcionamiento de tales dotaciones.

Usos prohibidos: todos los demás.

- ESPACIO LIBRES.

* Plaza junto a la iglesia.

* Zona verde en la parte posterior.

- ALTURAS DE LA EDIFICACION.

* Número máximo de plantas: S + PB + 1 + E.

* Altura libre máxima de planta baja: 4 m

* Altura mínima de plantas bajas y elevadas: 2,50 m

* Altura máxima total del edificio: 8 m

Si estas alturas son superadas por las edificaciones actuales, se consolidan estas edificaciones con su actual altura. En caso de obras de renovación, estarán sometidas al criterio de carácter general.

En caso de necesidades especiales justificadas (como edificaciones principales de única planta, etc.), se permite una altura máxima de 7,5 m en edificios de una única planta. Únicamente podrán superar esa altura los edificios dotacionales que lo precisen necesariamente por su función.

- CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

* Parcela edificable.

Las edificaciones en solares situados entre medianeras deberán construirse adosadas.

* Alineaciones y rasantes.

Son las establecidas en el plano y fichas correspondiente.

Los edificios con alineación de sustitución se registrarán por lo definido en el artículo 2.1. de la Normativa de carácter general.

En renovaciones de edificaciones que sobresalgan de la alineación de los edificios adosados adyacentes, se establece la obligación del retranqueo hasta dicha alineación.

- CONDICIONES CONSTRUCTIVAS.

Es de aplicación la Ordenanza de Edificación, con la siguiente restricción:

* Únicamente se permiten construir como cuerpos volados los miradores y los cuerpos abiertos o balcones.

* Únicamente se permiten las carpinterías de madera y los aleros de madera o ladrillo similares a los existentes.

- EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad máxima es la señalada en las fichas conforme a los criterios de la presente Normativa.

La edificabilidad máxima en el resto de parcelas no incluidas en unidades de ejecución delimitadas es de 0,7 m²/m².

- CONDICIONES DE GESTION.

* SISTEMA DE ACTUACION EN UNIDADES DE EJECUCION.

Compensación o Reparcelación voluntaria.

En la mayor parte de los casos se planteará la actuación directa de parcelas como Actuaciones Asistemáticas.

Los viales y espacios públicos incluidos en unidades de ejecución o actuaciones asistemáticas particulares no generarán aprovechamiento sin perjuicio de que deban ser urbanizados.

* SISTEMA DE ACTUACION EN SISTEMAS LOCALES

Cesión gratuita.

- Trabajos de planeamiento a realizar.

Mediante Estudios de Detalle se podrían reajustar o completar las alineaciones y rasantes definidas.

3.2.8. Area Homogénea A.H.U.2.(Ubago).**- DEFINICION.**

El Area Homogénea A.H.U.2 está constituida por las áreas urbanas de ampliación situadas en el perímetro del casco antiguo del concejo de Ubago, predominando las viviendas unifamiliares aisladas. (uso global residencial)

- OBJETIVOS URBANISTICOS.

- * Completar y desarrollar la trama urbana mediante la creación de nuevos viales en las distintas zonas.
- * Mejorar la sección urbana de la travesía y la relación entre ambas márgenes.
- * Tratamiento y acabado de los bordes del asentamiento.

- SUPERFICIES.

Superficie aproximada del Area: 27.244 m².

- USOS DE EDIFICACION.

En el plano de calificación de suelo urbano se determinan, para las edificaciones, los usos pormenorizados residencial y dotacional.

Usos permitidos en uso pormenorizado residencial: residencial, comercial, dotacional y actividades compatibles de acuerdo con la Ordenanza de Actividades Clasificadas (artículos 10,11 y 12).

Usos permitidos en uso pormenorizado dotacional: dotacional y comercial. Se permiten otros usos siempre que sean necesarios para el adecuado funcionamiento de tales dotaciones.

Usos prohibidos: todos los demás.

- ALTURAS DE LA EDIFICACION.

- * Número máximo de plantas: S + PB + 1 + E.
- * Altura libre máxima de planta baja: 4 m
- * Altura mínima de plantas bajas y elevadas: 2,50 m
- * Altura máxima total del edificio: 8 m

Si estas alturas son superadas por las edificaciones actuales, se consolidan estas edificaciones con su actual altura. En caso de obras de renovación, estarán sometidas al criterio de carácter general.

En caso de necesidades especiales justificadas (como edificaciones principales de única planta, etc.), se permite una altura máxima de 7,5 m en edificios de una única planta. Únicamente podrán superar esa altura los edificios dotacionales que lo precisen necesariamente por su función.

- CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

* Parcela edificable.

Las edificaciones en solares situados entre medianeras deberán construirse adosadas.

* Alineaciones y rasantes.

Son las establecidas en el plano y las fichas correspondientes.

Los edificios con alineación de sustitución se registrarán por lo definido en el artículo 2.1. de la Normativa de carácter general.

En renovaciones de edificaciones que sobresalgan de la alineación de los edificios adosados adyacentes, se establece la obligación del retranqueo hasta dicha alineación.

- CONDICIONES CONSTRUCTIVAS.

Es de aplicación la Ordenanza de Edificación.

- EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad máxima es la señalada en las fichas conforme a los criterios de la presente Normativa.

La edificabilidad máxima en el resto de parcelas no incluidas en unidades de ejecución delimitadas es de 0,7 m²/m².

- CONDICIONES DE GESTION.

* SISTEMA DE ACTUACION EN UNIDADES DE EJECUCION.

Compensación o Reparcelación voluntaria.

Los viales y espacios públicos incluidos en unidades de ejecución o actuaciones asistemáticas particulares no generarán aprovechamiento sin perjuicio de que deban ser urbanizados.

* SISTEMA DE ACTUACION EN SISTEMAS LOCALES.

Cesión gratuita.

- Trabajos de planeamiento a realizar.

Mediante Estudios de Detalle se podrían reajustar o completar las alineaciones y rasantes definidas.

CAPITULO IV. NORMAS URBANISTICAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

4.1.1. CLASIFICACION DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Constituyen el suelo no urbanizable la totalidad de los terrenos del municipio no incluidos en la delimitación del suelo clasificado como urbano ni urbanizable.

El régimen urbanístico del suelo no urbanizable, aparte de otras disposiciones legales vigentes, está regulado por la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

4.1.2. CALIFICACION DEL SUELO NO URBANIZABLE.

De acuerdo con la ley Foral, se distinguen las siguientes categorías de suelo no urbanizable:

- C.1. Suelo Forestal.(protección) (paisajístico y ambiental)
- C.2. Suelo de alta productividad agrícola.(preservación) (explotación agrícola)
- C.3. Suelo de mediana productividad agrícola - ganadera.(preservación) (explotación agrícola ganadera)
- C.4. Suelo de afecciones específicas. Aguas protegidas. (protección) (ambiental)
- C.5. Suelo de afecciones específicas. Itinerarios de interés. (protección) (cultural)
- C.6. Suelo de afecciones específicas. Infraestructuras existentes. (protección)
- C.7. Suelo de afecciones específicas. Infraestructuras previstas. (protección)
- C.8. Suelo de afecciones específicas. Entorno de núcleo de población. (preservación) (salvaguarda del modelo de desarrollo)

4.1.3. REGIMEN DE AUTORIZACIONES.

A los efectos de lo previsto en la Ley Foral, las actividades y usos en suelo no urbanizable podrán ser permitidos, autorizables o prohibidos.

Serán permitidos aquellos usos y actividades que por su propia naturaleza sean compatibles con los objetivos de protección de cada categoría de suelo; prohibidos los que sean incompatibles; y autorizables los que puedan ser compatibles en determinadas condiciones, de acuerdo con lo señalado en la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Los usos y actividades permitidas no precisarán autorización de los órganos urbanísticos o ambientales de la Administración de la Comunidad Foral, sin perjuicio de que deben ser objeto de licencia o autorización por otros órganos o Administraciones.

En el régimen de autorizaciones se seguirá lo dispuesto en el Título III, Capítulo IV de la Ley Foral.

4.1.4. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO.

Las determinaciones que contiene este Plan Municipal, sin perjuicio de su directa ejecución, podrán ser desarrolladas mediante planes especiales.

4.1.5. CONCEPTO DE NUCLEO DE POBLACION.

Los regímenes de protección según la Ley Foral de las distintas categorías de suelo no urbanizable y este Plan General Municipal, no autorizan los edificios destinados a vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable.

Al no existir la posibilidad de construcción de edificios aislados, no existe por tanto la posibilidad de creación de núcleos de población.

4.1.6. SEGREGACION DE FINCAS RUSTICAS.

La división o segregación de una finca rústica sólo será válida cuando no de lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo, de conformidad con lo preceptuado en el DF 205/96.

No obstante, se permite la división o segregación:

A. Si se trata de cualquier clase de disposición en favor de propietarios de fincas colindantes, siempre que como consecuencia de la división o segregación no resulte en mayor número de predios inferiores a la unidad mínima de cultivo.

B. Si la porción segregada se destina de modo efectivo, dentro del año siguiente, a cualquier género de edificación o construcción permanente, a fines industriales o a otros de carácter no agrario.

4.1.7. PARCELACION URBANISTICA.

En suelo no urbanizable no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.

4.2. NORMAS PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE.

4.2.1. SUELO FORESTAL.

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 ecológicas, protectora, reproductora, turístico - recreativa y de creación de paisaje.

Están incluidos la Sierra de Codes, los Hábitats Prioritarios y de Interés Comunitario y los Montes de Utilidad Pública.

Asimismo se incluyen aquellas áreas cuya reforestación puede resultar de interés en relación con los objetivos citados, y aquellos espacios que a pesar de no ser susceptibles de reforestación puede resultar de interés en relación con los objetivos citados, y aquellos espacios que a pesar de no ser susceptibles de reforestación interese proteger con los mismos criterios que el suelo forestal.

Régimen de protección según art. 31 de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo. (10/94)
La legislación aplicable en razón de materia forestal será la Ley Foral 3/2007, de 21 de febrero.

4.2.2. SUELO DE ALTA PRODUCTIVIDAD AGRICOLA.

Esta categoría queda constituida por aquellos terrenos de elevada calidad agrícola, puesto de manifiesto por la existencia de explotaciones que la avalan o por las propias características edáficas. Deben ser objetos de preservación a fin de garantizar su mantenimiento en extensión y calidad.

Régimen de protección según el art. 32 de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo. (10/94)

4.2.3. SUELO DE MEDIANA PRODUCTIVIDAD AGRICOLA.

Esta categoría queda constituida por aquellos suelos de calidad agrícola media, así como por aquellos terrenos ocupados por praderas y pastos aprovechados por la ganadería extensiva.

Régimen de protección según el art. 33 de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo. (10/94)

4.2.4. SUELO DE AFECCIONES ESPECIFICAS. AGUAS PROTEGIDAS.

Lo constituyen los ríos y las diferentes regatas del término municipal. El área de protección del cauce se delimita integrando en ella áreas de vegetación vinculadas al río.

Además del río Ega, incluye el resto de cauces secundarios del municipio: río de San Pedro, río Odon, río del Nabal, río Chiquito, río de Reguillo.....

En el río Ega se regula como suelo de protección toda la vegetación natural de ribera , así como la cuenca de inundación (200 años).

Régimen de protección según el art. 37 de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo. (10/94)

4.2.5. SUELO DE AFECCIONES ESPECIFICAS. ITINERARIOS DE INTERES.

Comprende las vías pecuarias P-19 y P-49.

Aunque actualmente en desuso, hace pocas décadas las vías pecuarias todavía eran rutas importantes para la trashumancia del ganado, fundamentalmente ovino.

En el término municipal de Mendaza están catalogadas como tales aunque no deslindadas las pasadas P-19 desde Zúñiga (muga con Alava) hasta Los Arcos y P-49 desde el Monte Limitaciones de Améscoas hasta Estemblo (Acedo). La primera de ellas tiene una dirección noroeste-sureste y penetra en Mendaza por el paraje de Estemblo. Continúa por las proximidades del camping de Acedo para proseguir por la carretera NA-129 hasta dejar el término municipal. La segunda, con dirección norte-sur, penetra en el municipio de Mendaza por el puente de Valdelena en la carretera que baja del valle de Lana y, una vez abandonada esta carretera y el camino de Alpázar, se reduce a una trocha en mitad del encinar que se esta cerrando rápidamente. Después vuelve a recuperar al enlazar con el camino de Férula y, tras 300 m, alcanza la localidad de Acedo. Desde ésta sigue 200 m por la carretera NA-129 hasta tomar un desvío a la derecha que conduce a Estemblo entre tierras de labor y entroncar con la pasada P-19.

Régimen de protección según el art. 40 de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo. (10/94)

4.2.6. SUELO DE AFECCIONES ESPECIFICAS. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

Lo constituyen las actuales infraestructuras de carreteras, caminos líneas eléctricas y conducciones de agua.

Régimen de protección según el art. 35 de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo. (10/94)

4.2.6.1.-Carreteras. Ley Foral de Defensa de Carreteras.

4.2.6.2.- Caminos. Art. 35 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

4.2.6.3.- Líneas eléctricas. Reglamento de Líneas de Alta Tensión.

4.2.6.4.- Agua y saneamiento. Legislación vigente.

4.2.7. SUELO DE AFECCIONES ESPECIFICAS. INFRAESTRUCTURAS PREVISTAS.

Régimen de protección según el art. 36 de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo. (10/94)

4.2.8. SUELO DE AFECCIONES ESPECIFICAS. ENTORNO DE NUCLEOS DE POBLACION.

Régimen de protección según el art. 39 de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo. (10/94)

4.3. NORMAS DE REGULACION DE ACTIVIDADES Y USOS.

4.3.1. ACTIVIDADES Y USOS NO CONSTRUCTIVOS.

Como criterio general, quedan prohibidas las actividades 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.
- Vertido o abandono de objetos, residuos u otros desperdicios fuera de los lugares autorizados, así como la quema no autorizada de los mismos.

Los taludes y terraplenes que resulten del ejercicio de cualquier actividad no constructiva, serán tratados de la forma más adecuada para integrarlos en el paisaje y con la correspondiente plantación de árboles y especies herbáceas.

En la solicitud de licencia para actividades que impliquen movimientos de tierras, se hará constar el tratamiento que se dará posteriormente a los taludes o terraplenes, sin cuyo requisito no se concederá licencia.

4.3.2. ACTIVIDADES Y USOS CONSTRUCTIVOS.

A. CARACTERISTICAS DE CONSTRUCCIONES DE APOYO A LA HORTICULTURA Y HORTICULTURA DE OCIO.

No se autoriza la construcción de casetas de aperos destinadas a la producción hortícola.

- Quedan prohibidos otro tipo de construcciones fijas o móviles, tales como caravanas o similares, autobuses, tiendas de campaña, etc.
- Se prohíben las piscinas, frontones y cualquier otro elemento que emerja del terreno.

B. CARACTERISTICAS DE LOS ALMACENES AGRICOLAS.

Se trata de almacenes de apoyo a la agricultura intensiva.

- Se situarán a una distancia mínima de 500 m del límite del suelo urbano vigente en el momento de la solicitud de la licencia.
- Parcela sobre la que se asienta el almacén y superficie construida: Se justificará y acreditará correspondientemente la proporcionalidad entre la construcción que se pretende y la explotación a almacenar.
- Forma de planta: cuadrada o rectangular.
- Cubierta: a dos o cuatro aguas
- Materiales de construcción: fachada de piedra, enfoscados color blanco u ocre y bloque de hormigón color arena. Cubierta de teja de color rojo o arena, chapa roja o uralita roja.
- Todas las edificaciones se camuflarán con plantación de árboles en los laterales que sean visibles desde la carretera.

- Las fachadas tendrán una separación mínima a los linderos de la parcelas de 6 m.
- El promotor deberá presentar un informe sobre el impacto visual y ambiental producido por la ubicación del almacén , que podrá ser motivo de denegación de licencia por parte del Ayuntamiento.

C. CARACTERISTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES DESTINADAS A GANADERIA INTENSIVA Y EXTENSIVA.

Se define la ganadería intensiva como aquella que no se encuentra vinculada a los recursos del suelo, fundamentándose la alimentación del ganado en productos procedentes del exterior y permaneciendo el ganado básicamente en régimen de estabulación.

Se define como ganadería extensiva aquella que basa su alimentación principalmente en el aprovechamiento directo de los recursos del suelo.

- Localización.

En todo caso deberá cumplir las distancias establecidas en el Decreto Foral 188/1986 sobre condiciones técnicas, higiénico - sanitarias y ambientales para autorización de explotaciones pecuarias, definidas en la ordenanza de actividades clasificadas.

- Condiciones de la edificación.

Altura máxima: 7.5 m

Longitud máxima: 100 m

Distancia mínima al límite de parcela: 6 m

Distancia mínima entre edificaciones de una misma instalación: 6 m

Materiales: cubierta de teja, chapa roja o uralita roja a dos o cuatro aguas; fachadas de piedra, bloque de hormigón color arena o enfoscados en tonos blancos u ocres.

Superficie: se justificará y acreditará correspondientemente la proporcionalidad entre la construcción que se pretende y el número de cabezas de ganado.

Se plantará obligatoriamente una hilera de árboles entre la fachada y el cierre de la parcela junto al camino.

La alteración de la presente normativa justificada por el proceso productivo precisará del correspondiente Plan Especial.

D. CARACTERISTICAS DE LAS ACTIVIDADES APICOLAS.

Dentro de la actividad apícola se distingue la realizada con colmenas permanente ("fijistas") de la realizada con colmenas trashumantes ("movilistas").

- La distancia mínima de las instalaciones apícolas al suelo urbano será de 500 m.

- Las instalaciones apícolas fijistas o movilistas guardarán una distancia mínima de 200 m respecto a los corrales o instalaciones abiertas ocupadas por ganado de otras especies.

- Queda prohibido el emplazamiento de abejas de cualquier tipo a una distancia inferior a 100 m respecto de cualquier carretera.

E. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES FORESTALES DESTINADAS A LA EXTRACCIÓN DE MADERA O A LA GESTIÓN FORESTAL Y DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES NECESARIAS PARA LA EJECUCIÓN, ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS OBRAS.

- Las características constructivas se atenderán en cuanto a tamaño, materiales y otras características a lo fijado por el Ayuntamiento.

- Se concederá licencia municipal en precario, en la que se especificarán las garantías necesarias para que el adjudicatario se responsabilice del desmantelamiento de la construcción y restitución a su primitiva condición del lugar de emplazamiento de la misma, una vez finalizada la explotación forestal o ejecución de las obras públicas.

F. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PARA EQUIPAMIENTOS, DOTACIONES Y SERVICIOS QUE DEBAN EMPLAZARSE EN SUELO NO URBANIZABLE.

Se consideran aquellas construcciones que deban necesariamente emplazarse en el medio rústico.

Se entenderá que existe necesidad de emplazamiento en el medio rural cuando, por razones de vinculación a un tipo o características de suelo concreto, las construcciones no puedan emplazarse en suelo urbano o urbanizable.

- El tratamiento de los edificios de obra encajarán en las características constructivas y arquitectónicas propias de la zona, en cuanto elementos compositivos, volumétricos, colores y acabados.

- Desde cada fachada del edificio habrá una distancia mínima a los linderos de la parcela de 6 m.

- La altura máxima será la necesaria para el adecuado funcionamiento de las mismas.

- Deberá resolverse los problemas de acceso, abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica, etc. en la propia parcela, garantizándose siempre una adecuada urbanización, incluidos pavimentos y jardinería. Se dotará a las parcelas en su perímetro de una zona verde con tratamiento de césped y espacios arbóreos.

- En cada caso se justificarán los programas de necesidades y la distancia mínima a suelo urbano, pudiendo ser denegada la autorización cuando se considere que de las características del propio emplazamiento se deriva riesgo, molestia, peligrosidad o similar hacia los núcleos urbanos y hacia la circulación viaria.

- No se autorizan instalaciones deportivas en suelo no urbanizable, salvo las de iniciativa pública no lucrativa. No se establecen medidas especiales para este uso, dado que el Ayuntamiento en su momento será el promotor y por tanto deberán acometerse las obras con su expresa aprobación al proyecto correspondiente.

- Podrán autorizarse los grandes espacios de ocio. Se incluyen en este punto las actividades de esparcimiento al aire libre que requieran grandes espacios abiertos en el medio rural.

Se permiten edificios auxiliares vinculados directamente al uso principal de que se trate. El Ayuntamiento en cada caso estudiará las distancias mínimas al suelo urbano y las condiciones particulares con respecto al uso y edificación.

G. CARACTERISTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A ACTIVIDADES INDUSTRIALES QUE DEBAN EMPLAZARSE EN SUELO NO URBANIZABLE.

El Decreto Foral 84/1990 de 5 de abril, en su capítulo 3, delimita las posibles actividades autorizables y fija sus características y condiciones constructivas, así como el procedimiento y documentación necesaria para obtención de autorización administrativa.

Mendoza, junio de 2008.

Fdo: J.L. Astiz Díaz, F. Pagola Lorente, R. García Valentín, J.E. Goñi Lacosta.
Arquitectos

H.M. Nagore Sorabilla.
Abogado

ESQUEMA DE ORDENANZAS.

- ORDENANZA DE EDIFICACION.

ORDENANZA GENERAL.

ORDENANZA PARTICULAR. EDIFICIOS CATALOGADOS.

- ORDENANZA DE URBANIZACION.

- ORDENANZA SOBRE PROCEDIMIENTO URBANISTICO.

- ORDENANZA DE ACTIVIDADES CLASIFICADAS.

ORDENANZA DE EDIFICACION

INDICE

ORDENANZA GENERAL

CAPITULO I. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

1. Objeto.
2. Ambito.
3. Vigencia.
4. Interpretación

CAPITULO II. CONDICIONES DE VOLUMEN EN LA EDIFICACION.

5. Altura de la edificación.
6. Cuerpos volados.
7. Elementos salientes.
8. Construcciones por encima de la altura.

CAPITULO III. CONDICIONES DE HABITABILIDAD.

A. VIVIENDA.

9. Condiciones generales.
10. Condiciones higiénicas generales.
11. Ventilación e iluminación.
12. Equipo sanitario y dotaciones.
13. Condiciones de seguridad y defensa.
14. Condiciones de los espacios comunes a la edificación.

B. LOCALES COMERCIALES Y OFICINAS.

15. Condiciones generales.

C. EDIFICACION INDUSTRIAL.

16. Régimen de su establecimiento.
17. Condiciones de carácter general.
18. Evacuación de residuos.

D. OTROS USOS.

19. Condiciones generales.

CAPITULO IV. CONDICIONES CONSTRUCTIVAS GENERALES.

- 20. Condiciones generales.
- 21. Cierres de fincas.
- 22. Medianerías.
- 23. Tratamiento de edificio en plantas bajas.
- 24. Condiciones generales para protección del ambiente urbano.
- 25. Areas privadas libres de edificación.
- 26. Cubiertas.
- 27. Fachadas.

CAPITULO V. SEGURIDAD EN LA CONSTRUCCION.

- 28. Vallas de precaución.
- 29. Aparatos elevadores de obras.

ORDENANZAS PARTICULARES.

- 30. Edificios catalogados. Objeto
- 31. Edificios catalogados. Régimen de autorizaciones.
- 32. Edificios catalogados. Criterios generales.
- 33. Edificios de interés especial. O1.
- 34. Edificios de interés ambiental. O2.
- 35. Ordenanza particular. O3.
- 36. Ordenanza particular. O4.
- 37. Ordenanza particular. O5.
- 38. Ordenanza particular. O6.

ORDENANZA GENERAL

CAPITULO I. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.

1. OBJETO.

Constituye el objeto de estas Ordenanzas la regulación de cuantos aspectos constructivos, técnicos, sanitarios, de seguridad y de régimen de servicios afectan a la edificación.

2. AMBITO.

Se establece como ámbito de aplicación obligatoria de estas Ordenanzas todo el término Municipal de Mendaza.

3. VIGENCIA.

Estas Ordenanzas comenzarán a regir el mismo día que lo haga el Plan Municipal.

4. INTERPRETACION.

La interpretación de estas Ordenanzas se hará en relación con el contexto, con subordinación a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas y atendiendo fundamentalmente al espíritu y objetivos del Plan Municipal.

La presente ordenanza se aplicará estrictamente en las nuevas edificaciones. En las edificaciones existentes, la ordenanza se aplicaría en aquellas determinaciones que sean factibles en la adecuación del inmueble.

4.1. GRUPOS DE EDIFICACION CON ORDENANZAS PARTICULARES. RELACION CON LA ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACION.

Según se indica en el artículo 3.6 de la Memoria del presente Plan Municipal.

La edificación existente y por edificar se clasifica en grupos según su calidad edificada ambiental o su ubicación.

La ordenanza general de edificación se desarrolla por medio de ordenanzas particulares que vinculan exclusivamente a sus grupos de edificación correspondientes.

A cada grupo de edificación le afecta una ordenanza particular, con una graduación progresiva ascendente de tolerancia y flexibilidad desde la ordenanza particular 1 a la 3.

En los planos de ordenación se reflejarán los grupos de edificación con ordenanzas particulares según la relación siguiente:

G1.- Conservación	- Ordenanza 1
G2.- Conservación - Rehabilitación	- Ordenanza 2
G3.- Rehabilitación - Renovación	- Ordenanza 3
G4.- Nueva edificación	- Ordenanza 3
G5.- Consolidación en su estado actual	- Ordenanza 4
G6.- Fuera de ordenación	- Ordenanza 5
G7.- Industrial - Almacenes	- Ordenanza 6

Las ordenanzas particulares se desarrollan por individual en los artículos 30 a 38.

CAPITULO II. CONDICIONES DE VOLUMENES EN LA EDIFICACION.

5. ALTURA DE LA EDIFICACION.

La altura de las edificaciones, tanto obligatorias como máximas o mínimas, quedan reguladas en fichas y Normas Urbanísticas.

Se entiende por altura de la edificación la distancia vertical desde el punto de rasante de la acera, situado en la mitad de la alineación de fachada, hasta la línea más baja del encuentro por el exterior de los muros de fachada con el forjado de cubierta.

Cuando existan edificaciones de mayor o menor altura que la prevista en la normativa, se considera consolidada la edificación con su altura actual; en caso de obras de sustitución del edificio, se aplicará la normativa general.

6. CUERPOS VOLADOS.

Se entiende por cuerpos volados aquellos que sobresalen del plano que define la alineación de fachada y tienen el carácter de habitables y ocupables. Se definen los siguientes cuerpos volados:

- Cuerpos volados cerrados. Aquellos que encierran el volumen habitable. Pueden ser miradores, si su cerramiento exterior está realizado completamente con carpintería, no se admiten cuerpos volados cerrados parcialmente con obra de fábrica.

- Cuerpos volados abiertos o balcones. Aquellos que no encierran el volumen habitable.

Los cuerpos volados se consienten a partir de la planta baja y siempre por encima de la altura mínima de 3 metros, y sin sobresalir de la línea vertical de la acera a la que de frente, en su caso.

En cada Area Homogénea se definen los cuerpos volados permitidos. El resto se consideran prohibidos. Los antepechos de los balcones no podrán ser de obra ni acristalados ni siquiera en parte de su altura.

La dimensión máxima de cuerpos volados será, en función del ancho de la calle a que dé frente (para el caso de edificios cuya alineación de fachada coincida con la alineación oficial) o de la distancia entre alineaciones de fachada (para edificios retranqueados de la alineación oficial):

calle > 10 m.	1,00 m.
calle > 8 m.	0,80 m.
calle > 6 m.	0,60 m.
calle > 4 m.	0,40 m.
calle < 4 m.	quedan prohibidos los cuerpos volados.

En caso de no sobresalir el vuelo de las alineaciones oficiales de parcela, sobre la calle o espacio público, se autoriza un vuelo máximo de 1,00m.

La forma en planta de los cuerpos volados será en todo caso regular, evitando picos y esquinas.

Los barrotes y antepechos de las barandillas no podrán sobresalir del plano vertical definido por el cuerpo volado.

Las barandillas deberán ser metálicas o de madera constituida fundamentalmente por barrotes verticales, con separaciones menores de 12 cm.

La distancia al extremo de fachada será superior a 0,60 m.

7. ELEMENTOS SALIENTES.

Se entiende por elementos salientes aquellos elementos constructivos u ornamentales no habitables u ocupables tales como zócalos, aleros, toldos, marquesinas, molduras, etc.

- Zócalos

No se permite salir en sótanos, semisótanos o en planta baja de las alineaciones de fachada con ningún cuerpo avanzado que forme parte integrante de la construcción.

Únicamente podrán autorizarse molduras o relieves que sobresalgan 5 cm como máximo de la alineación de fachada.

- Aleros.

La dimensión máxima de los aleros será en función del ancho de la calle a que dé frente (para el caso de edificios cuya alineación coincida con la alineación oficial) o de la distancia entre alineaciones de fachada (para edificios retranqueados de la alineación oficial):

calle > 8 m.	1,00 m.
calle < 6 m.	0,80 m.

Dimensión mínima 40 cms.

Los aleros se realizarán con criterios razonables de continuidad con los edificios colindantes.

Los aleros situados a una altura menor de 5 metros con respecto a la acera, en edificaciones con fachada a calle, se asimilan en cuanto a dimensiones a cuerpos volados.

- Toldos.

Los toldos de establecimientos no podrán salir más de lo que corresponde a la anchura de la acera menos 0,20 m del bordillo, respetando el arbolado y farolas existentes y su altura en la parte más baja, incluidos los colgantes de tela, será como mínimo de 2,50 m.

Sé prohíben los apoyos en calzadas o aceras.

No se conceptuarán como toldos los elementos de protección a base de materiales rígidos, aun cuando su estructura sea desmontable, que no podrán instalarse.

En los huecos de ventanas y balcones se permitirá también la instalación de toldos, siempre que sean enrollables o plegables, y su vuelo a contar de la fachada de la casa no exceda el correspondiente a balcones.

- Marquesinas y tejadillos de protección de accesos.

La instalación de marquesinas ha de ser proyectada sin soportes verticales y sus condiciones de vuelo máximo y de altura mínima son las definidas en el artículo 6 para cuerpos volados.

- Impostas y cornisas.

En los balcones y aleros, toda moldura se entiende incluida en el vuelo tolerado.

En fachadas, se permiten molduras de un saliente máximo de 10 cm. por encima de una altura mínima de 3 m

- Faroles y rótulos perpendiculares a la calle.

El saliente máximo y la altura mínima serán iguales al permitido en cuerpos volados.

- Puertas abatibles.

Sé prohíbe el giro hacia afuera de las puertas y ventanas en planta baja, excepto aquellas que girando hacia afuera lo hagan dentro de la propiedad sin invadir la acera.

- Puertas basculantes.

Las puertas basculantes recayentes a calle o espacio público se permitirán siempre que se ajusten, estando abiertas, a las condiciones del saliente y altura señalados para los cuerpos volados.

8. CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA.

No se autorizan construcciones por encima de la altura máxima establecida para los planos de cubierta, a excepción de las instalaciones que forzosamente deban superar estos planos (ej. chimeneas).

III. CONDICIONES DE HABITABILIDAD.

VIVIENDA

9. CONDICIONES GENERALES.

Las viviendas deberán cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en el Decreto Foral 184/1.988. Las viviendas de protección oficial cumplirán además las Ordenanzas - Normas Técnicas de Diseño establecidas en la Orden Foral 550/1.992.

10. CONDICIONES HIGIENICAS GENERALES.

Toda vivienda será exterior. Según ello, tendrá dos de sus piezas vivideras con apertura al espacio exterior (calle o plaza) y su frente a dicho espacio no será inferior a 5 m de anchura. Podrá ser objeto de tratamiento singular aquellos casos en que, por circunstancias inherentes a la trama o parcelario en que se produzca una sustitución o sean de construcción anterior a esta ordenanza, resulte imposible cumplimentar esta última condición, lo cual se justificará razonadamente.

11. CONDICIONES DE VENTILACION E ILUMINACION.

Deberá quedar garantizada la evacuación directa al exterior, independiente para cada vivienda del vapor de agua, gases y humos.

En edificios de viviendas con locales comerciales en planta baja, deberán preverse las ventilaciones independientes adecuadas al uso comercial previsto.

12. EQUIPOS SANITARIOS Y DOTACIONES.

En la instalación de agua potable se prohíbe expresamente la tubería de plomo.

Las aguas sucias de los edificios en suelo urbano deberán ser recogidas a la red de alcantarillado municipal.

Aguas pluviales: la vertiente de las aguas pluviales deberá dirigirse al interior del edificio o conducirse por tubos adosados a la pared de la fachada, protegidos contra su posible rotura con material adecuado, en una altura de 2 metros a partir de la rasante de la acera.

El vertido de las aguas pluviales directamente a las calles y la posibilidad de adosar las bajantes en fachadas recayentes a calle, deberá ser expresamente permitido por el Ayuntamiento.

13. CONDICIONES DE SEGURIDAD Y DEFENSA.

- Contra accidentes.

En los circuitos eléctricos, las tomas de corriente estarán protegidas con tomas de tierra y mecanismos adecuados de protección, de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

Las instalaciones que utilicen combustibles gaseosos tendrán una ventilación específica destinada a evitar la intoxicación o explosión por acumulación de gases.

- Contra caídas.

Las ventanas o huecos que presuponen peligros de caída, estarán protegidas por un antepecho o barandilla de 95 cm como mínimo. Por debajo de la altura de protección no habrá huecos de dimensión mayor de 12 cm.

Cuando por debajo de la altura de protección existan cerramientos de vidrio, éstos deberán ser templados o armados con malla metálica o laminado plástico.

- Contra el fuego.

Se establecen como Normas de Protección de la edificación frente a incendios las que recoge la Normativa NBE-CPI-96.

14. CONDICIONES DE ESPACIOS COMUNES A LA EDIFICACION.

- Portal y acceso a viviendas.

En los portales o vestíbulos de entrada no se instalarán locales comerciales ni industriales.

La anchura de acceso al portal deberá ser de 1,25 m como mínimo, teniendo el vestíbulo posterior una profundidad mínima de 2,00 m

La altura mínima libre en cualquier punto de la escalera será de 2,10 m, longitud mínima de peldaño 100 cm.

- Escaleras.

Según NBE/CPI-96.

- Almacenamiento de combustible.

Las condiciones serán las especificadas en la reglamentación correspondiente.

La autorización para la instalación del depósito subterráneo, se concederá con carácter de precario en lo que afecta a las vías públicas, sin que el Ayuntamiento tenga la obligación de conceder indemnización alguna en el supuesto de que, por cualquier causa se vea precisado ordenar la retirada del depósito subterráneo, de su boca de carga o de las tuberías de alimentación.

Para la autorización de estas instalaciones deberá presentarse en el Ayuntamiento el proyecto técnico de las obras de instalación, con planos y memoria descriptiva, firmado por técnico competente y señalando las características de las obras a ejecutar para la instalación del depósito.

Se prohíbe la instalación de bombonas y depósitos de combustibles líquidos o licuados a presión en antepechos de ventanas o anclados a fachadas de la vivienda.

Basuras. Queda prohibida la instalación de vertederos de basuras en los edificios, así como las trituradoras de basura y residuos con vertido a la red de alcantarillado.

- Garajes.

Los garajes pueden situarse en planta baja y sótanos de los edificios.

El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías cuyo tránsito o características urbanas lo aconsejen.

La superficie mínima útil de los garajes será de 20 m² por vehículo, incluida en ella la que corresponde a aceras, pasillos de maniobra, etc.

Cada plaza de garaje dispondrá de un espacio libre configurado por un mínimo de 2,30 x 4,70 m

La anchura mínima de los accesos, rampas y pasillos interiores será de 3 metros. La pendiente máxima de la rampa será del 20%. En los cuatro metros de profundidad inmediata a los accesos del local, las rampas tendrán una pendiente máxima del 4% cuando deban ser utilizadas como salida a la calle.

En garajes con una capacidad de más de 10 plazas, se aplicarán las condiciones señaladas en la Ordenanza nº 13 de la Orden Foral 550/1992 sobre Normas Técnicas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial.

LOCALES COMERCIALES Y OFICINAS.

15. CONDICIONES GENERALES.

Los locales cumplirán las características señaladas en la Ordenanza de Seguridad e Higiene en el Trabajo (orden de 9 de Marzo de 1.971) y dispondrá para su personal de los servicios de higiene que fija la citada Ordenanza.

Cuando la cota del pavimento del local sea inferior a la rasante en el punto de acceso directo desde la vía pública, la entrada deberá tener una altura libre de 2 m contados desde la línea inferior del dintel hasta la rasante de la acera; el desnivel se salvará mediante escalera con peldaños, mínimos de veintiocho por diecisiete centímetros, que deje una meseta de 1 m de ancho como mínimo, a nivel del batiente, donde pueda efectuarse el giro de la puerta.

En cualquier caso, se cumplirán las condiciones de protección contra incendios impuestas por la Normativa Básica de la edificación NBE-CPI.96.

Los locales que se establezcan en sótanos o semisótano no podrán ser independientes del local inmediatamente superior.

EDIFICACION INDUSTRIAL.

16. REGIMEN DE SU ESTABLECIMIENTO.

Para la industria instalada en edificio de viviendas y oficinas cuyos elementos mecánicos puedan transmitir vibraciones a pisos superiores a través de la estructura por no disponer del sistema constructivo adecuado, serán aplicables las limitaciones de potencia establecidas para la ubicación en planta piso o deberán adaptarse las medidas correctoras pertinentes para evitar las citadas vibraciones.

Para dichas actividades, les es de aplicación la Ordenanza de Actividades Clasificadas.

17. CONDICIONES DE CARACTER GENERAL.

Es de aplicación las condiciones generales establecidas para locales comerciales y oficinas.

18. EVACUACION DE RESIDUOS.

Si los residuos que produzcan cualquier industria son tóxicos, no serán recogidos por el Servicio Municipal de Limpieza, y deberán ser trasladados directamente a un vertedero adecuado por cuenta del titular de la actividad.

La evacuación de gases, vapores, humos y polvo, así como las aguas residuales, deberán ajustarse a lo establecido en la Ordenanza de Actividades Clasificadas.

OTROS USOS.

19. CONDICIONES GENERALES.

Los edificios destinados a colegios, instalaciones deportivas, salas de espectáculos y otros usos no específicos en las presentes Ordenanzas, 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 las presentes ordenanzas.

Especialmente, se deberá cumplir la norma básica NBE-CPI-96 sobre protección contra incendios; los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles.

Los almacenes de mercancías se regirán por las condiciones específicas de los comercios o industrias con las limitaciones siguientes:

- Su altura mínima será de 2,20 m
- Los servicios de higiene, escaleras y elementos comunes de la edificación se dimensionaran atendiendo al número previsto de personas que deban utilizarlos.

IV. CONDICIONES CONSTRUCTIVAS GENERALES.

20. CONDICIONES GENERALES.

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 servicio general de la población. Se procurará evitar molestias y se avisará a los afectados con la mayor antelación que cada caso permita.

Cuando se trate de obras de derribos, desmontes y rellenos de tierra, 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.

Los rellenos que se efectúen en un terreno adosado a una construcción lindado con la vía pública, se realizarán con material granular compactado. Si después de acabada la obra se produce por la 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 otro servicio público, el propietario queda obligado a hacer la reparación a su costa.

En caso de excavaciones, deberán existir unas adecuadas condiciones de seguridad y señalización en sus límites.

- Chimeneas y hogares. Se prohíbe lanzar humos al exterior por las fachadas y patios de todo género, si no son llevados por conductos apropiados hasta una altura superior sobre la cubierta exterior del edificio en aquel punto.

- Conductos de ventilación. Todos los conductos y colectores individuales deben ser verticales y de materiales incombustibles.

No se permitirán acometer conductos de humos a un colector general que recoja conductos individuales de ventilación.

Los proyectos de los edificios en cuya planta baja puedan instalarse usos que requieran la salida de humos o gases de cubierta deberán prever los conductos oportunos al efecto.

21. CIERRES DE FINCAS.

Cualquier cierre que se pretenda realizar deberá ajustarse al perímetro máximo establecido por la alineación oficial de la finca o al establecido por el informe de caminos (2,5 m) en las parcelas afectadas, no pudiéndose cercar aquéllas partes de las parcelas calificadas en los planos como Propiedad Pública Resultante de la Ordenación, ni las que estén afectadas por alguna servidumbre de paso.

Los cierres de las fincas no podrán sobrepasar los 2 m de altura respecto de la rasante de la acera, excepto en el caso de que la parcela a cercar esté a una rasante superior con respecto a la calle; en este caso, se podrá alcanzar una altura máxima de 3 m respecto de la rasante de la acera, justificándose que la altura del antepecho (realizado con barandilla metálica o verja) desde el interior de la parcela no es mayor que 1 m.

Los cierres podrán ser:

1. Cierre vegetal, procurando utilizar especies autóctonas.
2. Cierre de verja o malla metálica, suplementado con cierre vegetal.
3. Cierre de obra, cuya parte opaca, ejecutada en mampostería, bloque de hormigón caravista color arena, fábrica de ladrillo caravista antiguo o imitación del mismo, aplacado de piedra regular o con terminación enfoscado lucido y pintado en colores beige o blanco, no sobrepasará 1 m, mientras que el resto se realizará con verja, cierre transparente o cierre vegetal.

En suelo no urbanizable, únicamente se permiten los cierres descritos en los apartados 1 y 2.

En suelo urbano, los cierres de fincas que limiten con calle deberán ser de los descritos en los apartados 1 ó 3.

22. MEDIANERAS.

A todos los efectos será de aplicación lo dispuesto en el código civil sobre servidumbre de medianerías.

Los muros laterales de contigüidad que resulten descubiertos, aun en forma provisional, deberán ser tratados empleando para ello materiales similares a los de la fachada principal. El diseño de esta decoración habrá de incluirse en el proyecto general de la nueva construcción para el que se solicita licencia, a fin de que ello pueda ser sometido a la aprobación del Ayuntamiento.

Será de cuenta de los propietarios del inmueble de mayor altura, decorar y conservar los muros laterales que aparezcan al descubierto sobre la casa o casas contiguas.

El Ayuntamiento podrá requerir a los propietarios de edificios con medianerías al descubierto sin tratar para que procedan a su reparación dentro del plazo que se les señale. En caso de incumplimiento, el Ayuntamiento quedará facultado para realizar la obra a costa de los particulares, independientemente de las sanciones que correspondan.

Se prohíben las fachadas laterales ciegas, siempre que no lo impida el derecho de servidumbre de luces y vistas.

23. TRATAMIENTO DE EDIFICIOS EN PLANTAS BAJAS.

Las fachadas bajas se dejarán acabadas con el mismo tratamiento de composición estética y de materiales de sus diferentes elementos que el resto de la fachada.

24. CONDICIONES GENERALES PARA PROTECCION DEL AMBIENTE URBANO.

Las construcciones de cada zona habrán de adaptarse tipológicamente al ambiente urbano del área, procurando en todo momento armonizar en materiales, morfología de huecos, condiciones constructivas, etc. de forma que se integren sin desentonar con el resto preexistente.

Las obras conservarán y valorarán todos los elementos históricos, arquitectónicos y constructivos auténticos del edificio (zócalos de piedra, dinteles, esquinas y machones de piedra, recercados, blasones, arcos de medio punto y rebajados, cornisas de piedra y aleros de madera, despieces de carpintería, etc.) que suponen testimonios culturales y humanos para la ciudad.

Elementos impropios. Se consideran elementos impropios aquellas partes de edificaciones y materiales discordantes con el entorno, en general todos aquellos elementos constructivos no permitidos en las ordenanzas y en las normas urbanísticas.

Estos elementos impropios tenderán a suprimirse en obras de reforma importantes o de rehabilitación.

25. AREAS PRIVADAS DE LIBRE EDIFICACION.

1. ANEXOS. Quedan autorizados los anexos, denominados leñeras, fuera de las alineaciones de fachada definidas en los planos, con una superficie máxima de 15 m². Estos deberán ser de los mismos materiales permitidos para los edificios principales, la cubierta será a uno o dos aguas, altura máxima 2,50 metros. Se autoriza un anexo de este tipo por vivienda, sin que se pueda utilizar para aparcamiento de vehículos.

Asimismo en las áreas privadas libres de edificación quedan autorizadas las pérgolas abiertas y sin cubrir y los elementos de mobiliario y decoración de jardín, fuentes, etc.

En las áreas privadas libres de edificación se podrán autorizar las piscinas con las siguientes condiciones:

- que cumplan las condiciones higiénico-sanitarias vigentes.
- que el volumen de construcción no sobresalga del nivel del terreno.

26. CUBIERTAS.

En general, la cubierta deberá resolverse inclinada a dos o cuatro aguas.

La cubierta inclinada de las edificaciones principales de uso residencial se realizará en:

- teja cerámica.
- teja de hormigón color rojo o arena.

En el resto de edificaciones (anexos, almacenes, industrias, dotaciones...), además de éstos se permitirá el material de chapa metálica color rojo, blanco o crema.

Se eliminará cualquier color metalizado o vitrificado.

La pendiente máxima será del 45 %.

Se permiten cubiertas planas con las siguientes condiciones:

- En plantas bajas, sin restricción de superficie.
- En plantas superiores y cubierta, con una superficie máxima del 20 % del total de la planta.

Asimismo, sobre la cubierta inclinada se permiten las "mansardas" con las siguientes condiciones:

- La longitud de la parte de la cubierta inclinada por debajo de la mansarda no será menor de 2m.
- Anchura máxima exterior de la mansarda: 2 m
- Situación centrada en la cubierta.
- Cubrición a dos aguas con el mismo material que el resto.
- Laterales tratados con el mismo material que la fachada.

Es obligatorio la construcción de aleros (exceptúan fachadas medianiles).

No se autorizan construcciones por encima de la ocupación máxima de cubierta, a excepción de chimeneas de calefacción o ventilación.

Se autorizan lucernarios de iluminación y ventilación siguiendo el plano de cubierta y ventanas de cubierta tipo "Velux", siguiendo el plano de cubierta.

Los canalones y bajantes respetarán al máximo los aleros y paños de fachada y se harán en cobre, chapa de cinc, chapa galvanizada o chapa lacada en colores acorde con la fachada.

27. FACHADAS.

El tratamiento de la totalidad de la fachada, incluida la planta baja, tendrá un carácter unitario, salvo que se pretenda conferir a dicha planta baja el carácter de zócalo, en cuyo caso se admiten soluciones constructivas singulares.

En las fachadas con dos plantas elevadas, se realizará una gradación compositiva entre los huecos de dichas plantas, siendo respetuosos con el entorno.

Se permiten los siguientes materiales con vistas en fachadas:

- Mampostería de piedra o aplacados de piedra de forma regular.
- Enfoscado de mortero continuo y liso, sin dibujos, y pintado en colores ocres o blancos.
- Revestimiento de piedra proyectada en colores claros.
- Ladrillo caravista en colores tradicionales.
- La madera se podrá autorizar siempre que quede justificado su valor estético y composición adecuada en el edificio y entorno.

Se prohíben el resto de materiales, y expresamente el aplacado de piedra imitación a mampostería y la fábrica de ladrillo hueco sin enfoscar y pintar.

CARPINTERIAS.

Las carpinterías de puertas y ventanas en suelo urbano podrán ser de madera pintada o barnizada, aluminio lacado o anodizado en colores tradicionales, PVC o poliuretano en colores tradicionales. En puertas de garajes o locales de planta baja se permite la chapa prelacada en colores sobrios.

En general se prohíbe la carpintería de aluminio anodizado en su color.

V. SEGURIDAD EN LA CONSTRUCCION.

28. VALLAS DE PRECAUCION.

El frente de la casa o solar donde se practiquen obras de nueva construcción o derribo, se cerrará siempre con una valla de precaución de 2 m 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 estuviese construido el cerramiento o los trabajos que se ejecuten no tengan incidencia en la seguridad y libre tránsito de la vía pública. El máximo espacio que con la valla de precaución podrá ocuparse estará en proporción con la anchura de la acera o calle y deberá ser autorizado expresamente por el Ayuntamiento. En ningún caso podrá adelantarse más de 2m. desde la línea de fachada ni interrumpir una circulación peatonal importante.

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

29. APARATOS ELEVADORES DE OBRAS.

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

ORDENANZA PARTICULAR.

30. EDIFICIOS CATALOGADOS. OBJETO.

Consiste el objeto de esta Ordenanza particular la regulación de las medidas protectoras en edificios y elementos existentes integrados en el catálogo, para la conservación de su identidad actual, sin perjuicio de lo que se dispondrá en las Ordenanzas Generales y Normas Urbanísticas.

La presente Ordenanza establece unos criterios generales normativos a aplicar en todos los edificios catalogados; posteriormente se divide en 2 partes que regulan las actuaciones a realizar en cada uno de los 2 grupos diferenciados en el catálogo:

- Grado 1. Edificios de interés especial (Pto 33).
- Grado 2. Edificios de interés ambiental (Pto 34).

El presente estudio no alcanza un análisis de la estructura y estado interior de los edificios.

Los CRUCEROS y ESCUDOS, estos últimos tanto en claves de arcos como en fachadas, gozan de protección legal específica según Decreto 571/1963, de 14 de marzo, sobre protección de escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico-artístico. De acuerdo a la disposición adicional segunda de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español se han declarado BIENES DE INTERES CULTURAL. Por tanto serán elementos singulares protegidos dentro del grado de protección especial - Grado 1.

31. EDIFICIOS CATALOGADOS. REGIMEN DE AUTORIZACIONES.

Las actuaciones en los edificios incluidos en el catálogo dentro del Grado 1, necesitarán una tramitación previa mediante informe vinculante de la Institución Príncipe de Viana, dicho informe deberá ser favorable para la concesión de la licencia.

Las actuaciones en los edificios incluidos en el catálogo dentro del Grado 2, que no se ajusten al contenido de esta ordenanza y estén debidamente justificadas o aquéllas que en algún aspecto den lugar a interpretación dudosa, necesitarán una tramitación previa mediante informe vinculante de la Institución Príncipe de Viana, dicho informe deberá ser favorable para la concesión de la licencia.

En rehabilitaciones importantes de estos edificios o elementos catalogados, se condicionará la concesión de licencia a la supresión de los elementos impropios que se señalen para cada uno de ellos.

32. EDIFICIOS CATALOGADOS. CRITERIOS GENERALES.

Como norma general, en el interior de la edificación se permite rehabilitar o renovar parcial o totalmente, admitiéndose nuevas instalaciones y materiales de construcción, siendo obligado conservar o recuperar elementos singulares en cuanto a estructura, distribución tipológica, escaleras, etc.

En el exterior, es obligatoria la conservación de la edificación mediante rehabilitación.

En las actuaciones a realizar no se podrá modificar la tipología actual de la edificación.

1. FACHADAS.

Los muros con sillería de piedra o sillarejo, regular o buena para ser vista, quedan obligados a mantener vistos y prohibido enfoscar, pintar o resaltar las llagas del aparejo.

Los muros contruidos con piedra deficiente o menuda se permiten enfoscar parcial o totalmente.

El enfoscado deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Se ejecutará con mortero de cemento o cal, con golpe de llana, evitando los fuertes grosores de revoco.
- Será continuo y liso, sin dibujos en imitación de entramados de madera u otros.
- Se pintará en color blanco tradicional.

El resto de materiales para revestimientos quedan prohibidos.

2. CUBIERTAS.

Se conservará la tipología de la cubierta actual, autorizándose como único material de cubrición la teja cerámica tradicional o análoga.

Es obligatorio la conservación rehabilitando o renovando aleros, con el único material autorizado de madera vista barnizada o pintada.

3. APERTURA DE HUECOS EN FACHADA O AMPLIACION DE LOS EXISTENTES.

Como criterio general, se conservarán obligatoriamente los huecos originales en su ubicación, forma y dimensiones, a no ser que alguna modificación beneficie la ordenación general y habitabilidad.

En caso de apertura de huecos o ampliación de los existentes es obligatorio el tratamiento de los mismos de acuerdo con el conjunto de la fachada en la que se sitúe (recercados de piedra, cabezales de madera, etc.).

Los cambios sobre los huecos tenderán a ordenar la fachada según ejes horizontales y verticales o a esquemas compositivos de huecos.

- CARPINTERIAS:

- Es obligatoria la rehabilitación o renovación de las carpinterías con sus características actuales en expresión y forma, en madera barnizada o pintada en colores tradicionales.
- Quedan prohibidas las carpinterías en paño exterior de fachada, debiéndose remeter 15 cm. como mínimo respecto de la alineación de fachada.

- BALCONES:

- Cumplirán lo dispuesto en el punto 6 de la Ordenanza de Edificación.
- No repercutirán en elementos singulares (arquivoltas, dinteles...).
- Separación mínima del balcón a esquinas 0,60 m.
- Se realizará con madera, piedra o losa de hormigón visto de 12 cm. con moldura en bordes.

33. EDIFICIOS DE INTERES ESPECIAL. O1.

Vincula a los edificios que por su importancia arquitectónica, cultural o histórica, deben ser objeto de conservación integral en las características principales que los identifican.

Se toma como referencia adecuada para la selección de estos edificios el catálogo de la Institución Príncipe de Viana, debidamente actualizado y completado.

Estos edificios son los reflejados en las fichas del Catálogo como Grupo I.

NORMATIVA.

En las actuaciones de rehabilitación no se podrá modificar ni la altura ni el volumen edificado ni la forma y pendiente de la cubierta. Necesitarán una tramitación previa mediante informe vinculante de la institución Príncipe de Viana, dicho informe deberá ser favorable para la concesión de la licencia.

34. EDIFICIOS DE INTERES AMBIENTAL. O2.

Vincula a los edificios que por su valor en sí mismo o ambientales, o importancia arquitectónica, deben ser objeto de conservación en las características principales que los identifican.

Se toma como referencia adecuada para la selección de estos edificios el catálogo de la Institución Príncipe de Viana, debidamente actualizado y completado.

Estos edificios son los reflejados en las fichas del Catálogo como Grupo 2.

NORMATIVA.

En las actuaciones de rehabilitación se deberá conservar la tipología de la edificación y de la cubierta.

Se permite la apertura de huecos y balcones en fachada o ampliación de los existentes manteniendo en lo fundamental el esquema compositivo de la fachada principal, y únicamente por motivos estrictos de ordenación general o habitabilidad.

Las actuaciones que no se ajusten al contenido de esta ordenanza y estén debidamente justificadas o aquellas que en algún aspecto den lugar a interpretación dudosa, necesitarán una tramitación previa mediante informe vinculante de la Institución Príncipe de Viana, dicho informe deberá ser favorable para la concesión de la licencia.

35. ORDENANZA PARTICULAR. O3.

Vincula a los edificios incluidos en los grupos de edificación G3. Rehabilitación-Renovación y G4. Nueva edificación.

La ordenanza 3 que le corresponde tiende como criterio general a regular el proceso de construcción según criterios de conservación con los tipos y constantes edificatorias de la zona.

NORMATIVA

Las actuaciones se ajustarán al contenido de la ordenanza general y a las limitaciones que marquen las Areas Homogéneas en que estén incluidas.

No se autorizan los edificios de nueva planta para uso exclusivo de almacén en el suelo urbano ni urbanizable.

En los almacenes existentes se autoriza la ampliación en altura con uso en planta baja de almacén y en plantas elevadas de vivienda. El proyecto se adecuará a la ordenanza general.

36. ORDENANZA PARTICULAR. O4.

Vincula a los edificios incluidos en los grupos de edificación G4. Consolidación en su estado actual.

Usos tolerados: almacén, garaje y similares.

NORMATIVA

En los planos de ordenación se refleja el grupo G4. A él pertenecen diferentes construcciones que a lo largo del tiempo se han ido consolidando, la mayoría de los casos por ampliación del edificio inicial.

La alineación del solar viene definida por el plano de ordenación. Se consolidan las alineaciones, la altura y el volumen edificado actuales como máximo de ocupación no autorizándose hacer ampliaciones sobre lo ya existente. (Las ampliaciones se autorizan y regulan para el edificio principal).

Se autorizan todas las actuaciones que incrementen el valor estético, funcional y de habitabilidad de dichas construcciones.

Materiales autorizados. Los descritos en la ordenanza general.

37. ORDENANZA PARTICULAR. O5.

Vincula a los edificios incluidos en los grupos de edificación G5. Fuera de Ordenación.

Usos tolerados: los actuales.

NORMATIVA

En los planos de ordenación se refleja el grupo G5. A él pertenecen diferentes construcciones que se declaran fuera de ordenación, y por tanto deberán desaparecer con el tiempo por ejecución de nuevas edificaciones, sistemas locales o generales o por iniciativa de sus propietarios.

La ocupación del solar viene definida por los planos de ordenación, correspondiéndose con la ocupación actual. No se autorizan ampliaciones de estas edificaciones.

Las actuaciones posibles se regirán por el art. 134 de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

En los edificios e instalaciones calificados como fuera de ordenación, no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización e incremento de su valor de expropiación, pero si las pequeñas reparaciones que exigieren la seguridad e higiene del inmueble.

38. ORDENANZA PARTICULAR. O6.

Vincula a los edificios incluidos en los grupos de edificación G6. Industrial.

Usos tolerados: Industrial-almacenes.

NORMATIVA

En los planos de ordenación se refleja el grupo G6. A él pertenecen las industrias existentes.

Todas las actividades toleradas se realizarán bajo cubierta y en modo alguno en los exteriores de la edificación. No se permitirán depósitos de escombros, desechos, chamizos, etc en las áreas libres de edificación. Únicamente se permitirán almacenes para material imprescindible para la elaboración o almacenamiento de productos acabados, siempre dentro de la finca adscrita a la actividad en el momento de la aprobación del presente plan municipal.

Las obras de ampliación deberán sujetarse a la ordenanza general con las salvedades derivadas del tipo de actividad. No podrán producir incidencias negativas sobre el entorno, de tipo ambientales, estéticas o de otro orden.

Mendoza, junio de 2008.

Fdo: J.L. Astiz Díaz, F. Pagola Lorente, R. García Valentín, J.E. Goñi Lacosta.
Arquitectos

H.M. Nagore Sorabilla.
Abogado

ORDENANZA DE URBANIZACION

INDICE

CAPITULO I. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

1. Objeto.
2. Ambito.
3. Vigencia.
4. Interpretación.

CAPITULO II. OBRAS DE URBANIZACION.

5. Pavimentos.
6. Jardinería.
7. Accesibilidad.
8. Condiciones generales de abastecimiento y distribución de agua.
9. Condiciones generales de la evacuación de agua y saneamiento.
10. Condiciones generales del alumbrado público.
11. Condiciones generales del suministro de energía eléctrica.
12. Condiciones generales de la red de telefonía
13. Acometidas a red de abastecimiento y saneamiento.

CAPITULO I. DISPOSICIONES DE CARATER GENERAL.

1.- OBJETO.

Constituye el objeto de esta Ordenanza la regulación de cuantos aspectos se relacionen con la urbanización. Se extiende a obras municipales o de iniciativa particular, siempre que afecten al espacio de uso público, e interesan tanto a obras de nueva urbanización como a obras de renovación o situación de la urbanización existente.

2.- AMBITO.

Se establece como ámbito de aplicación de esta Ordenanza todo el término municipal de Mendaza.

3.- VIGENCIA.

La Ordenanza comenzará a regir el mismo día que lo haga el Plan municipal de Mendaza.

4.- INTERPRETACION.

La interpretación de esta Ordenanza se hará en relación con el contexto. En caso de duda o imprecisión, prevalecerá la solución más favorable a la exigencia de previa urbanización y mayor dotación de servicios.

CAPITULO II. OBRAS DE URBANIZACION.

5. PAVIMENTOS.

Características de los materiales permitidos:

A. POR ELEMENTOS.

Se utilizarán en aceras o espacios públicos y deberán estar apoyados en una solera de hormigón de un espesor mínimo de 10 cm.

Deberá utilizarse bordillo prefabricado de hormigón en aceras.

Debe quedar garantizado su carácter antideslizante y su resistencia a heladas.

- Pavimentos de piedras naturales.
 - de losas de piedra: espesor mínimo 5 cm.
 - adoquín.
- Pavimentos prefabricados de hormigón
 - adoquín: grosor 6 a 12 cm, modelos similares a los naturales.
 - baldosas hidráulicas de pasta, de terrazo o terrazos lavados.
- Combinación de materiales.
- Combinación de pavimento de hormigón (estampado o no) combinado con otros materiales. En viales de prolongación se tendrá en cuenta mantener el esquema existente.

B. SUPERFICIES FLEXIBLES.

Se utilizarán en calles rodadas.

- Mezcla bituminosa en caliente.

Espesor mínimo 9 cm. Se compondrán constructivamente de riego de imprimación ECR-0, aglomerado asfáltico en caliente tipo G-12 árido calizo (5 cm.), riego de adherencia ECR-1, y aglomerado asfáltico en caliente tipo S-12 ofítico (4cm.).

C. PAVIMENTOS RIGIDOS.

Podrán utilizarse tanto en aceras como en calzadas.

- Hormigón in situ. Hormigón en masa HP-40 (resistencia a flexotracción 40 Kg/cm²).

Espesor mínimo de 20 cm en viales y 10 cm en aceras. Se realizarán juntas de retracción de 4,5 cm. de profundidad selladas con resina de polisulfuro, a una distancia entre ellas no mayor de 4 x 4 m.

D. BASE DE PAVIMENTACION.

Los firmes se realizarán con base y subbase granular, debiéndose justificar en cada caso el cumplimiento de las Instrucciones de carreteras: Norma 6.1 IC - "Firmes Flexibles" y Norma 6.2 IC - "Firmes Rígidos".

En áreas peatonales, la base será como mínimo de 15 cm. de zahorra artificial, considerando un terreno seleccionado de base.

En los planos de ordenación se define un diseño de la urbanización que se considera orientativo, pues deberá concretarse en los proyectos y obras de urbanización.

6. JARDINERIA.

Condiciones del arbolado en situación urbana:

- Distancia de plantación entre árboles.

Como criterio general la distancia de plantación estará en torno a 3,5 m. en alineamientos, con especies de porte piramidal y 8 m. para árboles de gran porte.

- Distancia entre árbol y fachada.

No deberá hacerse a una distancia inferior a 2,5 m.

- Distancia a las redes de servicios.

No deberá ser inferior a 1,5 m.

- Dimensión del alcorque.

La distancia no cubierta entre el cuello del árbol y el pavimento no deberá ser inferior a 30 cm. cuando las losetas o material de superficie al árbol presente suficiente porosidad. En caso contrario, la superficie mínima sin pavimentar será de 1 m².

La rasante de la capa de tierra vegetal será la misma que la de la acera donde exista el alcorque.

7. ACCESSIBILIDAD.

Las calles tendrán una pendiente transversal del 2 %. La pendiente longitudinal no superará el 9 %.

Siempre que fuera posible, las aceras tendrán una anchura mínima de 1,5 m.

En las nuevas urbanizaciones se cumplirá lo señalado en el Reglamento para el desarrollo y aplicación de la Ley Foral 4/1988, de 11 de julio, sobre barreras físicas y sensoriales (Decreto Foral 154/1989).

8. CONDICIONES GENERALES DEL ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCION DE AGUA.

El abastecimiento de todos los desarrollos debe hacerse a través de la red de distribución municipal.

La red de abastecimiento de agua se diseñará siguiendo el viario o por espacios públicos no edificables según un trazado regular, a profundidad uniforme y accesible con medios normales para su reparación.

Deberá preverse un consumo medio de 300 l/hab/día. En el cálculo de las redes generales se utilizarán coeficientes punta variables en función del número de habitantes servidos. En cada urbanización parcial deberá justificarse que la red proyectada tiene capacidad suficiente para abastecer las zonas previstas.

Se establecerán en todas las zonas de parques, jardines, plazas... las instalaciones suficientes para un consumo mínimo diario de 20 m³/ Ha.

Se dispondrán bocas de riego en las aceras de calles y superficies ajardinadas, para acoplamiento de mangueras. En cualquier caso, las distancias entre las bocas de riego se justificarán con arreglo a la presión de la red, de forma que los radios de acción se superpongan para no dejar ningún espacio sin cubrir.

Se colocarán los hidrantes previstos según la normativa vigente.

Los únicos materiales permitidos para las tuberías son fundición modular y polietileno de 10 atmósferas de presión de alta y baja densidad.

9. CONDICIONES GENERALES DE LA EVACUACION DE AGUAS Y SANEAMIENTO.

Se diseñará siguiendo el viario o por zonas públicas no edificables.

Las secciones mínimas de alcantarillado general serán de 30 cm.

Los materiales permitidos para las tuberías son de PVC y hormigón vibrocentrífugado, con junta de enchufe-campana.

Las pendientes a adoptar serán las más parecidas a las del terreno, con un valor mínimo de 0,5 %.

Las acometidas a la red se efectuarán a pozos de registro de la misma. Se colocarán pozos de registro también en cada cambio de dirección. La distancia máxima entre pozos no será superior a 50 m. Los pozos de registro se realizarán con hormigón prefabricado con juntas de goma estancas, pates de acceso de materiales homologados resistentes a la corrosión y tapas de fundición nodular de 60 cm. de diámetro y resistentes 40 Tn. con inscripción "SANEAMIENTO".

Se colocarán pozos de resalto cuando las diferencias de cota sean superiores a 80 cm.

Se realizarán todos los cálculos precisos de determinación de escorrentías y retardo, caudales de aguacero y justificación del mismo, determinación de los caudales de aguas negras y cálculo completo de toda la red.

En lo posible, se realizarán canalizaciones de pluviales independientes de los de aguas negras. Dichas redes se dimensionarán para el caso más desfavorable de un período de retorno de 10 años.

Se colocarán sumideros cada 50 m. con una superficie máxima de recogida de 600 m². Desde ellos se acometerá a la red general.

La profundidad mínima de las canalizaciones medida en la parte superior del tubo será de 1 m.

10.CONDICIONES GENERALES DEL ALUMBRADO PUBLICO.

El proyecto de Alumbrado Público, contenido en el Proyecto de Urbanización, estará de acuerdo en su redacción con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos para Alta y Baja Tensión.

La red de alimentación al alumbrado público será totalmente independiente de la red general de suministro de energía. Dicha red se efectuará mediante tendido subterráneo.

El sistema viario deberá tener como mínimo, las iluminaciones y uniformidades sobre calzada que se indican a continuación:

- Los distribuidores principales o red básica: 25 lux en servicio mínimo. Uniformidad (relación mínima-máxima) superior a 0,3.

- El resto de la red viaria y áreas libres: 20 lux y uniformidad de 0,3.

Las lámparas que se utilicen permitirán una discriminación de los colores suficiente. Del mismo modo, todos los elementos (báculos, luminarias, conductores...) deberán ser de modelos y calidades aprobados por el Ayuntamiento. El Ayuntamiento determinará mediante acuerdo los modelos para cada Area Homogénea.

11. CONDICIONES GENERALES DEL SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA.

El proyecto de distribución de energía eléctrica, contenido en el Proyecto de Urbanización, estará de acuerdo en su redacción con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos para Alta y Baja Tensión.

Los centros de transformación y las redes de distribución se considerarán como sistemas generales. Las reservas de suelo para su instalación tendrán carácter público evitándose al máximo las servidumbres sobre propiedades particulares.

Los centros de transformación situados en suelo urbano deberán integrarse estéticamente en el conjunto urbano que los rodea.

Los centros de transformación comarcales o urbanos, así como los tendidos correspondientes, deberán ubicarse fuera de los polígonos residenciales y de los entornos de núcleo de población.

La distribución de alta y baja tensión en áreas urbanas se efectuará mediante tendido subterráneo.

12. ACOMETIDAS GENERALES DE LA RED DE TELEFONIA.

Se diseñará siguiendo el viario o zonas públicas no edificables.

El tendido de la red se realizará subterráneo.

13. ACOMETIDAS A RED DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO.

Las obras de acometida a las redes generales de abastecimiento y saneamiento, se hará inexcusablemente por personal municipal o bajo su inspección.

No se cubrirán los tubos de la conducción principal sin que se haya procedido a la inspección por el facultativo municipal y hasta que el mismo haya dado su aprobación.

Para la autorización de acometidas se aplicarán las condiciones establecidas en el Decreto Foral 191/1988 sobre medidas complementarias para la protección de la legalidad urbanística y en el Decreto Foral 32/1990 de 15 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de control de actividades clasificadas para la protección del medio ambiente.

Mendoza, junio de 2008

Fdo: J.L.Astiz Díaz, F. Pagola Lorente, R. García Valentín, J.E. Goñi Lacosta.
Arquitectos

H.M. Nagore Sorabilla
Abogado

ORDENANZA SOBRE PROCEDIMIENTO URBANISTICO

INDICE

CAPITULO I. GENERALIDADES.

1. Objeto.
2. Ambito.
3. Vigencia.

CAPITULO II. INFORMACION URBANISTICA.

4. Obtención de documentación previa.
5. Información complementaria.

CAPITULO III. TRAMITACION DE LICENCIAS DE OBRAS Y ACTIVIDAD.

6. Actos sujetos a licencia.
7. Normas generales de tramitación.
8. Caducidad de la licencia.
9. Requisitos.
10. Licencias de primera utilización.
11. Ordenes de ejecución.
12. Ruinas, apeos y demoliciones.

CAPITULO IV. TRAMITACION DE LOS EXPEDIENTES PARA ACTIVIDADES CLASIFICADAS.

13. Traspasos y transmisiones.
14. Traslados.
15. Ampliación de instalaciones.
16. Modificación de locales e instalaciones.

CAPITULO V. TRAMITACION DE LAS FIGURAS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO.

17. Procedimiento.
18. Iniciación.
19. Proyecto técnico.

CAPITULO I. GENERALIDADES.

1. OBJETO.

Es objeto de la presente Ordenanza la regulación y régimen jurídico de los siguientes procedimientos administrativos:

- A. Obtención de información urbanística.
- B. Tramitación de licencias de obra y actividad.
- C. Tramitación de los expedientes para actividades clasificadas.
- D. Tramitación de las figuras de planeamiento urbanístico.

2. AMBITO.

Se establece como ámbito de aplicación de esta Ordenanza todo el término municipal de Mendaza.

3. VIGENCIA.

Esta Ordenanza comenzará a regir el mismo día que lo haga el Plan Municipal de Mendaza.

CAPITULO II. INFORMACION URBANISTICA

4. OBTENCION DE DOCUMENTACION PREVIA.

En las oficinas municipales se encontrará a disposición de los interesados un ejemplar completo de toda la documentación relativa al Plan Municipal de Planeamiento.

5. INFORMACION COMPLEMENTARIA.

Podrá solicitarse por parte del interesado información por escrito sobre cualquier asunto relacionado con el Plan Municipal, actuaciones urbanísticas u ordenanzas sobre el uso del suelo o la edificación.

La solicitud se presentará en el Registro del Ayuntamiento acompañada de los planos y documentos que se consideren necesarios para el mejor entendimiento de la consulta.

La consulta se resolverá en el plazo de un mes.

CAPITULO III. TRAMITACION DE LICENCIAS DE OBRA Y ACTIVIDAD.

6. ACTOS SUJETOS A LICENCIA.

No podrá comenzarse obra de ningún género ni establecerse ningún uso de los señalados a continuación dentro del término municipal sin obtener antes la correspondiente licencia del Ayuntamiento y haber satisfecho las tasas correspondientes.

Estarán sujetos a previa licencia entre otros los siguientes actos:

1. Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
2. Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.

3. Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
4. Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
5. Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
6. Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional.
7. Las obras de instalación de servicios públicos.
8. Las parcelaciones urbanísticas.
9. Los movimientos de tierra, salvo que tales actos estén incluidos en un proyecto de Edificación o Urbanización aprobado o autorizado.
10. La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
11. Los usos de carácter provisional.
12. El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones.
13. La modificación del uso de los edificios e instalaciones.
14. La demolición de las construcciones, salvo en casos de ruina inminente.
15. Las instalaciones subterráneas (aparcamientos, actividades industriales, servicio públicos...).
16. La corta de árboles integrados en masa arbórea enclavada en terrenos donde exista un Plan de Ordenación aprobado.
17. La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
18. La instalación de elementos prefabricados en parcelas (casas prefabricadas, casetas de obra, caravanas..).

7. NORMAS GENERALES DE TRAMITACION.

Las licencias de obras se solicitarán por escrito dirigidas al Ilmo Sr Alcalde. Deberán estar suscritas por el interesado o su mandatario, en cuyo caso tendrá que hacerse constar necesariamente el nombre, apellido y domicilio de aquel.

Junto con la solicitud, por triplicado, se acompañará la siguiente documentación:

- Proyecto técnico suscrito por profesional competente legalmente y visado por el Colegio profesional correspondiente, cuando la entidad de las obras lo requiera.

El Ayuntamiento podrá admitir como documentación suficiente para concesión de licencia de obras el "Proyecto Básico" para obras cuyo presupuesto global sea inferior a 100 millones de pesetas. En este caso, es requisito indispensable la presentación del "Proyecto de Ejecución" previamente al comienzo de las obras.

En los demás casos, será preceptiva la presentación del "Proyecto de Ejecución" previamente a la concesión de licencia.

Para "obras menores", es decir, aquéllas que se caracterizan por ser de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica, consistiendo normalmente en pequeñas obras de simple reparación, decoración,

ornato, o cerramiento, y de presupuesto reducido, y no afectan a la estructura de la edificación ni al aspecto exterior de la misma:

Aunque no sea precisa la presentación de proyecto técnico suscrito por técnico competente, deberá presentarse documentación que describa suficientemente las obras a realizar. Como mínimo, se deberá adjuntar a la solicitud la documentación siguiente:

- Memoria descriptiva de todas las obras a realizar y de los materiales a emplear.
- Plano de situación.
- Plano de estado actual y de estado reformado.
- Presupuesto detallado de las obras.

Toda licencia de construcción lleva consigo la obligación por parte del concesionario de abonar cuantos gastos se originen por desperfectos causados en la vía pública, aceras, empedrados, pavimentación, cañerías, alumbrado, plantaciones y demás servicios públicos.

8. CADUCIDAD DE LA LICENCIA.

Las licencias de obra o actividades se considerarán caducadas:

- Por el transcurso de 1 año desde la fecha de la concesión sin haber comenzado las obras o ejercido la actividad.
- Cuando comenzadas éstas, fueran suspendidas y transcurriesen seis meses sin reanudarlas, no habiéndose solicitado y obtenido antes del Ayuntamiento una prórroga por razones justificadas que el interesado alegará en la instancia. Pasado el plazo que se fije en la concesión sin reanudar las obras caducará definitivamente la licencia.
- Por el transcurso de tres años sin haber finalizado las obras, previo expediente con audiencia al interesado.

9. REQUISITOS.

Para poder otorgar la licencia de edificación en un terreno, se requerirá como condición indispensable que la parcela reúna los requisitos legales necesarios, que el edificio proyectado se ajuste al Planeamiento vigente en el Municipio, a sus Normas Urbanísticas y a todas las Ordenanzas concurrentes, y haya satisfecho sus obligaciones de cesiones, equidistribución y urbanización.

No se dará comienzo a obra alguna sin que se hayan comprobado en el terreno por el responsable nombrado por el Ayuntamiento las alineaciones y rasantes.

Las obras se realizarán con estricta sujeción al proyecto autorizado y a las condiciones de la licencia.

Todas las obras habrán de ser dirigidas e inspeccionadas por técnicos de competencia legal, con arreglo a las disposiciones vigentes.

10. LICENCIAS DE PRIMERA UTILIZACION.

Previamente al uso y ocupación de viviendas de nueva construcción o que hayan sido objeto de reformas importantes, será preciso el otorgamiento de la licencia municipal de primera utilización.

Esta licencia será solicitada por escrito acompañado del certificado de fin de obra suscrito por técnico competente Director de Obra.

Será requisito de su concesión la comprobación municipal de que la construcción o reforma se ajusta, en sus condiciones urbanísticas básicas, al proyecto objeto de la licencia de obras correspondiente y que se han cumplido las obligaciones de ordenanzas y de ejecución de urbanización en su caso.

11. ORDENES DE EJECUCION.

Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

El Ayuntamiento o 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.

12. RUINAS, APEOS Y DEMOLICIONES.

TRAMITACION

Los expedientes de ruina se tramitarán de oficio o a instancia de parte, de acuerdo con lo establecido en la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

RUINA INMINENTE.

Si la ruina de un edificio fuese inminente, la Alcaldía acordará el inmediato desalojo de los moradores y la demolición del inmueble sin que sea preciso la previa audiencia de los interesados.

Si la ruina o riesgo de un edificio, construcción o instalación es parcial, podrán adoptarse igualmente las medidas adecuadas y urgentes.

OBLIGACION DE APEAR UN EDIFICIO RUINOSO

Cuando un edificio, construcción, instalación o parte de los mismos se halle ruinoso, el propietario vendrá obligado a disponer los apeos necesarios para que su estado no constituya amenaza constante a la seguridad de los moradores o de los transeúntes.

La necesidad de apeo, en caso de no ser manifestado espontáneamente por el propietario, podrá declararse de oficio por el Ayuntamiento.

Todo propietario, ocupante o responsable de una vivienda o local, deberá permitir la colocación en el mismo de aquellos elementos integrantes del apeo que resulten necesarios, como consecuencia de los trámites regulados en los artículos precedentes. Y todo aquel que se opusiera a la ejecución de estas obras será responsable de los daños que se ocasionen por la demora en el cumplimiento de los acuerdos municipales.

EJECUCION DE OBRAS POR EL AYUNTAMIENTO

Si los propietarios no se sometieran al cumplimiento de los acuerdos municipales, originados por las disposiciones que anteceden, se procederá por el Ayuntamiento a llevarlas a efecto, y reintegrándose de los gastos que se originen por la vía de la ejecución sustitutoria y, en su caso, por la vía de apremio, incluyendo el cargo de los honorarios oficiales de los facultativos intervinientes o los realmente devengados.

LICENCIA DE APEO

Las obligaciones que se desprenden de los artículos anteriores no son obstáculo para que sea solicitada la licencia de apeo en cada caso.

APEOS Y OBRAS DE RECONOCIDA URGENCIA

Cuando el facultativo director de una obra o encargado del reconocimiento de una finca estimase de absoluta urgencia el establecimiento de apeos u otras medidas de seguridad, podrá ordenar que se ejecute inmediatamente, sin perjuicio de dar cuenta a las autoridades municipales, solicitando después la licencia y abonando los derechos correspondientes.

Asimismo en casos de reconocida urgencia, tales como inundaciones por atascamientos de saneamiento, rotura de tuberías de aguas, averías en líneas eléctricas o telefónicas, desprendimiento de cornisas o roturas de cualquier tipo que ofrezcan peligro para la seguridad de la vía pública, podrán iniciarse las obras inmediatamente, sin perjuicio de solicitar inmediatamente la licencia y abonar los derechos correspondientes, pero dando cuenta en todo caso al Ayuntamiento para el control de ejecución, previo a toda clase de obra.

APEOS DE FINCAS CONTIGUAS

Si al solicitar un derribo o durante el curso de las obras surge la necesidad de apear las fincas contiguas, se comunicará a las autoridades municipales, acompañando los planos y memoria de los apeos correspondientes, suscritos por el director de los trabajos, que en todo caso será el responsable de los perjuicios ocasionados en el establecimiento de los apeos. Cuando estos apeos ocupen la vía pública, será necesaria la obtención del permiso al efecto.

EJECUCION DE LOS DERRIBOS

Los derribos se verificarán precisamente en las horas señaladas en la licencia correspondiente, prohibiéndose arrojar escombros a la calle desde lo alto.

Queda prohibida la utilización de explosivos, salvo casos especiales, que necesitarán autorización expresa.

Los escombros se transportarán a los vertederos designados por el Ayuntamiento o particulares, en vehículos convenientemente cerrados, para evitar la caída del escombros en el trayecto y el deprendimiento de polvo.

CAPITULO IV. TRAMITACION DE LOS EXPEDIENTES PARA ACTIVIDADES CLASIFICADAS.

Queda definida en el Decreto Foral 32/1990 de 15 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de control de actividades clasificadas para la protección del medio ambiente, que se adjunta como anexo.

Este reglamento desarrolla la Ley Foral 16/1989 de 5 de diciembre, de control de actividades clasificadas para la protección del medio ambiente, también vigente actualmente.

13. TRASPASOS Y TRANSMISIONES.

Los trasposos y transmisiones de la actividad y del local que supongan modificaciones de la instalación para la que se concedió licencia de actividad, requerirán una nueva tramitación del expediente.

14. TRASLADOS.

Los traslados de actividades a distintos emplazamientos requerirán la misma tramitación que si se tratase de una nueva instalación.

15. AMPLIACION DE INSTALACIONES.

La ampliación de instalaciones ya autorizadas, requerirá licencia municipal en condiciones similares a las de nueva autorización.

A la vista de los informes técnicos podrá exigirse la formulación de un nuevo expediente conjunto para toda la instalación resultante de la ampliación, con las medidas correctoras, prevenciones y limitaciones que procedan en tal caso.

16. MODIFICACION DE LOCALES E INSTALACIONES.

Teniendo en cuenta que las licencias para actividades clasificadas se otorgan basadas y condicionadas al proyecto presentado y realizado, toda modificación física del local o instalaciones deberá ser objeto de comunicación, a fin de que se determine si la entidad de la modificación requiere nueva tramitación completa o puede darse por válida la licencia otorgada.

Si las modificaciones pretendidas son sustanciales o se presume que modifican los supuestos de la licencia, se exigirá la tramitación de nuevo expediente, bien limitado a la parte modificada, bien relativo a la totalidad de la instalación resultante, si no se aprecia posibilidad de separación.

CAPITULO V. TRAMITACION DE LAS FIGURAS DE PLANEAMIENTO URBANISTICOS.**17. PROCEDIMIENTO.**

El procedimiento para la aprobación de las diferentes figuras de planeamiento será el establecido por la normativa legal aplicable.

18. INICIACION.

El procedimiento para la aprobación de Planes de iniciativa privada se iniciará con la presentación en el Registro del Ayuntamiento del escrito en que se solicite la tramitación y aprobación del Plan acompañado del proyecto técnico correspondiente.

19. PROYECTO TECNICO.

Se presentarán tres ejemplares del Proyecto y en el caso de que otros Organismos hubiesen de informarlo, podrán reclamarse al solicitante ejemplares suplementarios con el fin de que se pueda proceder a la tramitación de la solicitud en el plazo reglamentario.

El proyecto técnico deberá presentarse visado por el Colegio Profesional del Técnico firmante.

Mendoza, junio de 2008

Fdo: J.L.Astiz Díaz, F. Pagola Lorente, R. García Valentín, J.E. Goñi Lacosta.
Arquitectos

H.M. Nagore Sorabilla
Abogado

ORDENANZA DE ACTIVIDADES CLASIFICADAS

INDICE

CAPITULO 1. AMBITO DE APLICACIÓN

1. Exposición de motivos.
2. Objetivo general.
3. Ambito geográfico.

CAPITULO II. CONCEPTOS GENERALES. LIMITACIONES EN FUNCION DE LA SITUACION.

4. Definición de superficies.
5. Definición de potencia.
6. Limitaciones según situación.
7. Instalaciones pecuarias.
8. Instalaciones industriales autorizables en suelo no urbanizable.
9. Pabellones con elementos estructurales independientes de los de vivienda.
10. Actividades ubicadas o adosadas en plantas bajas de edificios de viviendas o en edificios exclusivos para dichas actividades adosados a viviendas.
11. Actividades ubicadas en sótanos de viviendas.
12. Plantas elevadas en edificios no industriales o zonas residenciales.
13. Concurrencia de normas en prevenciones y limitaciones.

CAPITULO III. CONDICIONES TECNICAS, HIGIENICO-SANITARIAS Y AMBIENTALES PARA EXPLOTACIONES PECUARIAS.

14. Reglamentación
15. Criterios de emplazamiento.
16. Clases de actividades pecuarias.
17. Corrales domésticos.
18. Explotaciones pecuarias.
19. Explotaciones pecuarias existentes.
20. Explotaciones de nueva implantación.
21. Condiciones higiénico-sanitarias y técnicas.
22. Tramitación y documentación.
23. Ampliación, modificación y clausura de actividades.

CAPITULO IV. PREVENCION DE RUIDOS Y VIBRACIONES.

24. Prevenciones técnicas y limitaciones.

CAPITULO V. PREVENCION DE HUMOS Y GASES.

25. Prevenciones técnicas.
26. Limitaciones y condiciones generales.

CAPITULO VI. REGULACION DE VERTIDOS.

27. Niveles de emisión de vertidos.
28. Limitaciones y condiciones generales.

CAPITULO VII. PREVENCION DE INCENDIOS Y EXPLOSIONES.

29. Prevenciones técnicas.
30. Limitaciones.
31. Disposición final.

ORDENANZAS DE ACTIVIDADES CLASIFICADAS.

CAPITULO I. AMBITO DE APLICACION.

1. EXPOSICION DE MOTIVOS.

La redacción de la presente Ordenanza Municipal tiene como finalidad, además de dar cumplimiento a la obligación impuesta a los Ayuntamientos por el Reglamento del 30-XI-1.961, dar una normativa municipal suficientemente amplia y racional para evitar la producción de molestias, peligros e insalubridad en 3 niveles de normativa:

A. NIVEL PREVENTIVO.

Regulación de actividades y sus limitaciones en función de un máximo de superficie y potencia.
Acondicionamiento de instalaciones a prever ya desde la redacción del proyecto, que se exige en todo caso.

B. NIVEL NORMATIVO DE RESULTADOS.

Mediante la imposición de limitaciones mensurables en niveles de ruidos, molestias, etc., como condición expresa de licencia.

C. NIVEL EJECUTIVO.

En cuanto se prevén y se regulan detalladamente las visitas de comprobación e inspección y sus efectos, tanto en eficacia de medidas correctoras en la instalación, como en la adecuación de ésta en lo proyectado.

2. OBJETIVO GENERAL.

La presente Ordenanza Municipal regula las actividades objeto del Reglamento de 30-XI- 1.961 y del Reglamento de Control de actividades clasificadas (D.F. 32/1.990), desarrollando y completando su normativa con las prescripciones propias de este Municipio.

3. AMBITO GEOGRAFICO.

Las determinaciones contenidas en esta Ordenanza serán de aplicación en todo el término municipal.

CAPITULO II. CONCEPTOS GENERALES. LIMITACIONES EN FUNCION DE LA SITUACION.

4. DEFINICION DE SUPERFICIES.

Se entiende por superficie, a los efectos de las limitaciones que se señalan, la que corresponde en forma directa a la actividad principal, con exclusión de la correspondiente a locales de servicio para el personal propio, sus servicios higiénicos e incluso, la zona de almacén u oficinas auxiliares, siempre que ésta se halle separada e independiente en forma absoluta y permanente y no sea el almacenamiento la finalidad principal de la actividad. Ello no excluye el sometimiento de tales almacenes a las medidas correctoras y limitaciones que procedan como parte integrante de la actividad total.

5. DEFINICION DE POTENCIA.

Se entiende por potencia total instalada en una actividad, a los efectos de las limitaciones que se señalan, a la suma de C.V. de todas sus máquinas fijas que tienen elementos mecánicos móviles. Se excluye de tal cómputo la potencia de instalaciones mecánicas, como extractores o acondicionadores de aire, cuya función es ajena a la finalidad propia de la actividad y sirva para el mejor acondicionamiento humano del personal propio o del público. Sin perjuicio de ello, tales instalaciones podrán ser sometidas a las medidas correctoras exigibles en el conjunto de la instalación total.

6. LIMITACIONES SEGUN SITUACION.

Las actividades clasificadas se ubicarán en uno de los tipos de emplazamiento o situaciones siguientes:

1. Instalaciones pecuarias aisladas.
2. Instalaciones industriales autorizables en suelo no urbanizable.
3. Pabellones industriales con elementos estructurales independientes de los de viviendas.
4. Plantas bajas de edificios de viviendas.
5. Sótanos de viviendas.
6. Plantas elevadas en edificios no industriales o en zonas residenciales.

Las actividades permitidas en un emplazamiento determinado se entienden también permitidas en situaciones de número menor excepto en el emplazamiento 1 y 2. Las distancias a viviendas se entiende a las existentes o a las que pudieran construirse de acuerdo con los planes vigentes.

7. INSTALACIONES PECUARIAS.

Su reglamentación queda descrita en el capítulo III.

8. INSTALACIONES INDUSTRIALES AUTORIZABLES EN SUELO NO URBANIZABLE.

Su regulación viene desarrollada en el Decreto Foral 84/1990 de 5 de abril.

9. PABELLONES INDUSTRIALES CON ELEMENTOS ESTRUCTURALES INDEPENDIENTES DE LOS DE VIVIENDAS.

En este tipo de emplazamiento podrán ubicarse las actividades siguientes sin limitación de potencia ni superficie:

- INDUSTRIAS AUXILIARES DE CONSTRUCCION O SIMILARES.

- Industrias de la piedra y el mármol
- Fabricación de vigas y elementos de la construcción
- Industrias del vidrio
- Similares

- INDUSTRIAS ELECTRO-MECANICAS O SIMILARES.

- Talleres mecánicos en general
 - Talleres eléctricos
 - Forja, chapistería y similares.
- Quedan excluidas de este grupo las fundiciones.

- INDUSTRIAS DE LA MADERA O SIMILARES.

- TALLERES DE CARPINTERIA MECANICA O SIMILARES.

- INDUSTRIAS QUIMICAS O SIMILARES.

- Laboratorios fotográficos.
- Laboratorios químicos.
- Laboratorios farmacéuticos y de perfumería.
- Fabricación de colores y de pintura.
- Fabricación de lejías y de jabones.

Quedan excluidas de este grupo las actividades en las que se lleve a cabo fusión de grasas.

- INDUSTRIAS DE LA ALIMENTACION O SIMILARES.

- Preparación de productos de alimentación para el hombre y ganado sin matanza ni utilización de subproductos de matadero.
- Preparación de bebidas y licores.
- Obrador de panadería.
- Obrador de pastelería y heladerías.
- Obrador de embutidos.
- Secaderos de jamones y embutidos.
- Tostaderos de café.

- INDUSTRIAS DE TRANSPORTE Y COMUNICACIÓN O SIMILARES.

- Garajes para autobuses y camiones.
- Talleres de reparación de vehículos.

- ALMACENES INDUSTRIALES Y AGRICOLAS O SIMILARES.

10. ACTIVIDADES UBICADAS EN PLANTAS BAJAS DE EDIFICIOS DE VIVIENDAS O EN EDIFICIOS EXCLUSIVOS PARA DICHAS ACTIVIDADES ADOSADOS A VIVIENDAS.

Podrán ubicarse en este tipo de emplazamiento las actividades siguientes:

- INDUSTRIAS AUXILIARES DE LA CONSTRUCCION.

Exclusivamente talleres de vidrio, fontanería, hojalatería, talleres de pintura y decoración.

Todos ellos deberán atenerse a las limitaciones siguientes:

- superficie máxima: 500 m²
- potencia máxima: 30 CV

- INDUSTRIAS ELECTRO-MECANICAS.

- Talleres de cerrajería, ferretería y juguetería.
- Construcción y reparación electro-mecánica.
- Metalistería de aluminio, bronce, etc.
- Talleres de mecanización de piezas y moldes, etc.

Todos ellos deberán atenerse a las siguientes limitaciones:

- superficie máxima: 500 m².
- potencia mecánica máxima: 30 CV.

- INDUSTRIAS DE LA MADERA.

Talleres de carpintería, ebanistería y tapicería.

Todos ellos deberán atenerse a las siguientes limitaciones:

- superficie máxima: 500 m².
- potencia mecánica máxima: 30 CV.

- INDUSTRIAS QUIMICAS.

- Laboratorios fotográficos y análisis químicos.
- Tintorerías y lavanderías de tipo familiar y no de carácter industrial.

Todos ellos deberán atenerse a las limitaciones siguientes:

- superficie máxima: 500 m2.
- potencia mecánica máxima: 30 CV.

- INDUSTRIAS DE ALIMENTACION.

Se permite únicamente pequeñas actividades artesanales de uso familiar, con las limitaciones siguientes:

- superficie máxima: 200 m2.
- potencia mecánica máxima: 30 CV.

- INDUSTRIA TEXTIL.

Industria de confección, vestido y adorno.

Todas ellas deberán atenerse a las limitaciones siguientes:

- superficie máxima: 500 m2.
- potencia mecánica máxima: 30 CV.

- ARTES GRAFICAS.

Talleres de artes gráficas, incluida encuadernación y reproducción.

Todos ellos deberán atenerse a las limitaciones siguientes:

- superficie máxima: 500 m2.
- potencia mecánica máxima: 30 CV.

- INDUSTRIA DEL TRANSPORTE Y COMUNICACIONES.

Talleres de reparación de vehículos, automóviles, excluida la actividad de chapistas y pintura.

Todos ellos deberán atenerse a las limitaciones siguientes:

- superficie máxima: 500 m2.
- potencia mecánica máxima: 30 CV.

- ESTABLECIMIENTOS DE OCIO Y DIVERSION.

- Bares, cafeterías, tabernas, cervecerías y similares, etc.
- Clubs, pubs y similares, etc.
- Pastelerías, chocolaterías, churrerías y similares, etc.
- Restaurantes, asadores, sociedades gastronómicas y similares, etc.

- SALAS DE FIESTAS.

- Salas de baile.
- Discotecas
- Disco-bar y similares.
- Cafés cantantes o con espectáculo.

- SALAS DE JUEGOS.

- Máquinas tragaperras, automáticas, billares, etc.
- Bingos, casinos y similares, etc.

- ESTABLECIMIENTOS DE EDUCACION FISICA Y ARTES MARCIALES.

- Gimnasios, saunas y similares.

- EXPLOTACION GANADERA DE USO Y CONSUMO FAMILIAR.

Ver capítulo III.

11. ACTIVIDADES UBICADAS EN SOTANOS DE VIVIENDAS.

Podrán ubicarse en este tipo de emplazamiento las actividades siguientes:

- CALDERAS DE CALEFACCION DOMESTICAS.

Calderas de calefacción y agua caliente sanitaria.

- GARAJES DE ESTANCIA PARA TURISMOS.

Sin límites de superficie pero prohibida la estancia de camiones y autobuses.

- ALMACENES INDUSTRIALES. (ligados a actividad de planta baja)

Deberán atenerse a las limitaciones siguientes:

- superficie máxima: 500 m².
- potencia mecánica máxima: 30 CV.

12. PLANTAS ELEVADAS EN EDIFICIOS NO INDUSTRIALES O ZONAS RESIDENCIALES.

Podrán ubicarse en este tipo de emplazamiento las actividades siguientes:

- ESTABLECIMIENTOS DE OCIO Y DIVERSION (ligados a actividad de planta baja).

- Bares, cafeterías, tabernas, cervecerías y similares, etc.
- Clubs, pubs y similares, etc.
- Pastelerías, chocolaterías, churrerías y similares, etc.
- Restaurantes, asadores, sociedades gastronómicas y similares, etc.

Todas ellas deberán atenerse a las limitaciones siguientes:

- Superficie máxima: 200 m² útiles de superficie de zona con acceso al público.
- Actividades comerciales con despacho al público y oficinas en general.
- Almacenes auxiliares de las actividades anteriores (ligados a actividad de planta baja).

13. CONCURRENCIA DE NORMAS EN PREVENCIONES Y LIMITACIONES

Las prevenciones y limitaciones que impone la presente Ordenanza se entienden sistematizadas por sus distintos orígenes o causas, de tal forma que a una sola actividad pueden ser aplicables todas o parte de las referidas prevenciones, si de su naturaleza pueden preverse diferentes orígenes de molestias, perturbaciones, peligros y otros.

CAPITULO III. CONDICIONES TECNICAS, HIGIENICO-SANITARIAS Y AMBIENTALES PARA LAS EXPLOTACIONES PECUARIAS.

14. REGLAMENTO.

Las explotaciones pecuarias quedan reguladas por esta Ordenanza que constituye un complemento al Decreto Foral 188/1986 de 24 de Julio, adaptando su contenido para este municipio.

15. CRITERIOS DE EMPLAZAMIENTO.

Quedan detallados los criterios de ubicación de los distintos tipos de explotaciones pecuarias en el apartado de Normas Urbanísticas. La distancia de separación entre explotaciones pecuarias de la misma especie se regulará por su Normativa correspondiente.

16. CLASES DE ACTIVIDADES PECUARIAS.

Se establecen dos clases de actividades pecuarias, los corrales domésticos y las explotaciones pecuarias.

17. CORRALES DOMESTICOS.

Se denominan corrales domésticos aquellas instalaciones pecuarias que están constituidas como máximo por el siguiente número de cabezas de ganado simultáneamente:

- 2 cabezas de ganado vacuno o equino.
- 2 cerdas reproductoras.
- 3 cerdos de cebo.
- 5 cabezas de ganado ovino-caprino
- 10 conejos madres.
- 20 aves.

Los corrales domésticos se consideran actividades inocuas a efectos de la tramitación de expediente de Actividades Clasificadas y se podrán instalar en suelo urbano, de acuerdo con las exigencias higiénico-sanitarias que le sean de aplicación.

18. EXPLOTACIONES PECUARIAS.

Se denominan explotaciones pecuarias aquellas que están constituidas por un número de cabezas de ganado superior al establecido para los corrales domésticos en el artículo anterior.

Las explotaciones pecuarias se consideran Actividades Clasificadas y para su tramitación se tendrán en cuenta las reglas señaladas en los artículos siguientes.

19. EXPLOTACIONES PECUARIAS EXISTENTES.

Las explotaciones pecuarias existentes dentro del núcleo de población o a distancia de éste inferior a la señalada en el artículo 23 que no dispongan de licencia de actividad legalmente tramitada o no se ajusten a lo determinado en ésta, deberán de desaparecer en el plazo máximo de 15 años, desde la fecha de la publicación del Decreto Foral sin perjuicio de que se les pueda exigir en todo momento el cumplimiento de las medidas higiénico-sanitarias y ambientales que sean precisas.

En estas explotaciones, no se permitirá la ampliación del número de cabezas de ganado, pero sí las obras y demás medidas que supongan una mejora de las condiciones higiénico-sanitarias y ambientales. Dichas medidas podrán ser establecidas por el Ayuntamiento en función de lo estipulado en esta Ordenanza o por el Consejero de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente.

20. EXPLOTACIONES DE NUEVA IMPLANTACION.

Sin perjuicio de la calificación de los distintos tipos de suelo no urbanizable, con las actividades autorizables para cada uno de ellos, deberán cumplirse además las siguientes limitaciones para la implantación de explotaciones pecuarias:

- Las explotaciones cuya implantación se promueva a partir de la entrada en vigor de este Plan Municipal, mantendrán la distancia mínima hasta el perímetro del suelo clasificado como urbano o de entorno de núcleo de población marcada por la ley, sin perjuicio que el Ayuntamiento pueda denegar la licencia en función del impacto visual y ambiental.
- A cursos de agua naturales y pozos no destinados a consumo, 35 m., y si son zonas de baño tradicionales, 200 m. A pozos y manantiales de abastecimiento, 200 m. y se prohibirá en todo caso dentro del perímetro de protección. A espacios protegidos y parque de uso intensivo o recreativo, 200 m.

21. CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS Y TECNICAS.

21.1. CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS.

Las condiciones higiénico-sanitarias de las explotaciones pecuarias existentes o nuevas serán las siguientes:

A. Todas las instalaciones cubiertas deberán cumplir con la reglamentación higiénico-sanitaria en vigor sin que en ningún momento puedan ser causa u origen de molestias graves (ruidos, olor, etc.), insalubridad o nocividad, debiendo sujetarse a las siguientes condiciones:

- El suelo será impermeable, excepto para ganado lanar.
- Las paredes deberán quedar enfoscadas y lucidas con mortero de cemento.
- Se realizará periódicamente y controlará desinfección, desinsectación y desratización.
- Las instalaciones poseerán ventilación directa.
- El propietario deberá mantener permanentemente limpias las aceras y calzadas.

B. El vertido de los corrales domésticos podrá realizarse a la red de alcantarillado municipal, previa colocación de rejillas de 1 cm. de abertura máxima, con la consiguiente retirada diaria de los sólidos retenidos. Si no se realiza a la red de alcantarillado, se procederá como se indica en el apartado siguiente.

C. Las explotaciones con producción de purines dispondrán, dependiendo del tipo de explotación, de estercoleros o de depósitos de almacenamiento impermeables conectados por circuito cerrado a la explotación, con capacidad suficiente para el volumen de residuos producidos en dos meses de actividad como mínimo. Las aguas pluviales deberán evacuarse adecuadamente sin que tengan contacto con las aguas residuales y estiércoles. Quedan prohibidos los pozos filtrantes, los aliviaderos y cualquier tipo de salidas directas a colectores o cursos de agua.

Aquellas explotaciones que produzcan purines y no tengan posibilidad de construcción de depósito de almacenamiento de los mismos, deberán realizar las modificaciones necesarias en la forma de la explotación, de modo que el residuo producido sea fundamentalmente sólido, mediante la absorción de líquidos en paja o métodos similares.

D. En los casos en que se prevea depuración individual de los vertidos, se presentará proyecto del sistema de depuración a utilizar, especificándose programa de mantenimiento del mismo, y destino de las aguas depuradas y de los residuos originados en la depuración.

E. Cuando exista estabulación libre deberá preverse un sistema de canalización y recogida de aguas de escorrentía de la zona no cubierta en la fosa de estiércol, que deberá ser diseñada teniendo en cuenta las mismas. Dicha zona no cubierta deberá disponer de suelo impermeable en terrenos donde los acuíferos son muy vulnerables.

F. Con el fin de limitar el volumen de vertido de aguas residuales en granjas porcinas, se dispondrá en ellas las medidas necesarias para limitar el consumo de agua.

G. Los animales muertos se eliminarán por medio de fosas de enterramiento con cal viva, hornos crematorios, vertederos controlados o instalaciones similares, especificando lugar y solución propuestos para ello.

H. Se extremará el rigor de la aplicación de las condiciones indicadas para todas aquellas instalaciones cuya ubicación sea adyacente a viviendas y edificaciones de terceros.

21.2 ELIMINACION DE ESTIERCOL Y PURINES.

A. Cuando el estiércol y purines producidos se utilicen como abono de fincas, la superficie disponible de los mismos deberá ser de 1 Ha/ 5 u.g.e.r.

Se considera unidad de ganado equivalente a efectos de riego agrícola (u.g.e.r.) para las distintas especies:

- 1 cabeza de ganado vacuno
- 2 cabezas de vacuno de engorde
- 1 cabeza de equino
- 30 cabezas de ovino-caprino
- 3.5 cerdas reproductoras.
- 15 cabezas de cerdos de cebo
- 150 conejas madres
- 250 gallinas

B. El riego agrícola con deyecciones líquidas quedará limitado a:

- 10 m. de vías de comunicación de la red principal, nacional, comarcal o local.
- 50 m. de corrientes de aguas naturales y conducciones y depósitos de almacenamiento de agua potable.
- 200 m. de zonas de baño tradicionales o consolidadas.
- 200 m. de pozos y manantiales de abastecimiento, prohibiéndose en todo caso dentro del perímetro de protección de los mismos.
- 200 m. de núcleos de población urbanos.
- 100 m. de núcleos de población rurales.

C. El almacenamiento de deyecciones sólidas para su posterior utilización como abono agrícola, quedará limitado a las siguientes distancias:

- 25 m. de corrientes de agua naturales y conducciones y depósitos de almacenamiento de agua potable.
- 50 m. de zonas de baño tradicionales o consolidadas.
- 50 m de núcleos de población urbanos.
- 200 m. de pozos y manantiales de abastecimiento prohibiéndose en todo caso dentro del perímetro de protección de los mismos.

D. En las fincas en que exista peligro potencial elevado de contaminación de corriente de agua por escorrentía, se podrá prohibir el vertido de deyecciones. En todo caso, el Ayuntamiento podrá marcar una limitación de distancia a las mismas.

E. Queda prohibido el riego agrícola en terrenos donde los acuíferos son muy vulnerables a la contaminación, tales como las calizas fisuradas y/o karstificadas (Mesozoico, Terciario macizo y Paleozoico).

En las formaciones aluviales con acuíferos libres, se podrá utilizar el riego agrícola siempre que se limite al requerimiento de los cultivos.

En terrenos donde la contaminación de los acuíferos puede revestir características variables (areniscas, calizas y margas, facies flysch y formaciones detríticas) deberá comprobarse en cada caso la imposibilidad de la contaminación.

El Ayuntamiento o el propio interesado podrá solicitar información del Servicio de Medio Ambiente del Gobierno de Navarra en relación con estos aspectos.

22. TRAMITACION Y DOCUMENTACION.

Las normas de tramitación de los expedientes de actividad de las explotaciones pecuarias, serán las mismas que las establecidas en estas mismas Ordenanzas para las restantes actividades clasificadas. La documentación de dicho expediente deberá contener, en todo caso las siguientes especificaciones:

- A. El proyecto técnico correspondiente, será suscrito por un técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente, salvo que dicho técnico pertenezca a organismos oficiales o entidades dependientes de ellos, y que actúe como tal.
- B. Se presentará plano a escala 1/5000 en el que se contemple la zona que rodea a la instalación en un radio de 1 Km.
- C. Se precisará justificación de disponibilidad de terrenos para la eliminación en los mismos de estiércol y purines, indicando superficie de las parcelas, tipo de cultivos y conformidad de los propietarios si son diferentes del titular de la instalación.
- D. Se presentará plano topográfico de dichos terrenos a escala 1/5000 en el que aparezcan los cursos de agua próximos, así como pozos y manantiales.
- E. Se presentará plano geológico de dichos terrenos a escala 1/5000 a fin de comprobar el cumplimiento del artículo 21.2.

23. AMPLIACION MODIFICACION Y CLAUSURA DE ACTIVIDADES.

Cuando se pretenda realizar la ampliación de una explotación existente, o el cambio de especie ganadera en la misma, se deberá iniciar la tramitación de un nuevo expediente de Actividades Clasificadas en las mismas condiciones que las de una instalación.

Se procederá a la clausura de las explotaciones en las que la implantación de medidas correctoras no garantice la salubridad de la instalación y aquellas que no cumplan las medidas correctoras establecidas en la licencia de actividad o que se impongan en base a lo previsto en estas Ordenanzas.

CAPITULO IV. PREVENCIÓN DE RUIDOS Y VIBRACIONES.

Será de aplicación el Decreto Foral 135/1.989, de 8 de Junio por el que se establecen las condiciones técnicas que deberán cumplir las actividades emisoras de ruidos o vibraciones.

Serán exigibles los niveles de aislamiento acústico señalados en la Norma Básica - Condiciones acústicas (NBE-CA-88).

Autorizaciones especiales.

A criterio de la Alcaldía, podrían concederse autorizaciones especiales para fiestas, conciertos, actos culturales, folklóricos, etc.

CAPITULO V. PREVENCIÓN DE HUMOS Y GASES.

Es de obligado cumplimiento la siguiente normativa:

- Ley de Protección del Ambiente Atmosférico (B.O.E. 23-12-73).
- Decreto 833/1.975 Contaminación Atmosférica (B.O.E. 22-4-75).
- Reglamento e Instrucciones Técnicas sobre Instalaciones de calefacción, climatización y agua caliente sanitaria (B.O.E. 6-6-81, B.O.E. 12-11-82 y B.O.E. 13-8-81).
- Reglamento de actividades clasificadas y Anexos.
- Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo (9 de Marzo de 1.971).
- Otras disposiciones vigentes.

26. LIMITACIONES Y CONDICIONES GENERALES.

No podrán quemarse residuos industriales sin instalación de depuración que garantice que los humos y gases evacuados no sobrepasen los límites legalmente establecidos.

Los hogares e instalaciones en que se efectúe la combustión, deberán reunir las características técnicas precisas para obtener una combustión completa de acuerdo con la clase de combustible que se utilice.

En áreas residenciales, la opacidad de los humos deberá ser en todo caso igual o inferior al número 1 de la escala de Ringelmann, pudiendo llegar al número 2 en los periodos de encendido y carga, cuya duración será inferior a 10 minutos y separado por intervalo de tiempo superior a una hora.

Las operaciones susceptibles de desprender vahos, emanaciones molestas, olientes o tóxicas, deberán efectuarse en locales acondicionados o cerrados para que no trasciendan al exterior, previendo la previa depuración y la evacuación mediante chimenea adecuada.

Los locales en los que se desarrollan actividades sujetas a producción o desprendimiento de polvo, dispondrán de dispositivo de captación de polvo y éste no podrá ser evacuado a la atmósfera sin una depuración previa para reducir el contenido de materia en suspensión dentro de los límites admisibles.

CAPITULO VI. REGULACION DE VERTIDOS.

27. NIVELES DE EMISION DE VERTIDOS.

Es de obligado cumplimiento la siguiente normativa:

- Ley de Aguas de 2 de agosto de 1985 (BOE 8 de agosto).
- Reglamento del dominio público hidráulico, que desarrolla los títulos preliminares, I, IV, V, VI, VII de la Ley de Aguas.
- Reglamento de actividades MINP.
- Decreto Foral 55/1990 de 15 de Marzo sobre limitaciones al vertido de aguas residuales a colectores públicos.
- Otras disposiciones vigentes en la materia.
- Decreto Foral 296/1993, de 13 de septiembre, por el que se establece la normativa para la gestión de los Residuos Sanitarios en la Comunidad Foral.

28. LIMITACIONES Y CONDICIONES GENERALES.

Salvo justificación adecuada, las aguas pluviales se evacuarán separadamente de las aguas residuales. Asimismo, se separarán del resto de aguas residuales aquéllas que por sus especiales características requieren un pretratamiento específico.

A. Cuando se viertan a colectores municipales aguas residuales de carácter industrial, diferentes en su composición de las aguas residuales urbanas, deberá justificarse el cumplimiento de las limitaciones expuestas en la normativa vigente, proponiéndose, en su caso, los pretratamientos y controles necesarios. En el caso de caudales o cargas importantes, deberá estudiarse la compatibilidad del vertido con la depuradora municipal proyectada.

B. Cuando los vertidos se realizan a cauce público, deberá proponerse un sistema de depuración adecuado que tenga plena eficacia.

C. Vertidos al ambiente. Se entiende por vertidos al ambiente aquellos que ni desaguan en un colector municipal o en un cauce público, sino que afloran directamente al ambiente, infiltrándose parcial o totalmente en la tierra mientras discurren por gravedad hacia cotas más bajas, que normalmente son las de cauce público.

En este caso deberán cumplirse como mínimo los niveles de emisión fijados para los vertidos directos en Cauces públicos.

CAPITULO VII. PREVENCION DE INCENDIOS Y EXPLOSIONES.

ARTICULO 29. PREVENCIONES TECNICAS.

Es de obligado cumplimiento la Norma Básica de Edificación sobre Condiciones de protección contra incendios en los edificios (NBE-CPI-96), así como el Reglamento de instalaciones de protección contra incendios.

- Condiciones municipales de suministros de agua.

En aquellos casos en que las necesidades de la actividad para prevención de incendios, en caudal y presión de agua excedan de las dotaciones previstas para las redes de suministros generales, los solicitantes o titulares de las licencias deberán instalar a su cargo los equipos de presión y ampliaciones de red necesarios para cubrir las prevenciones contra incendios impuestas a la actividad.

ARTICULO 30. LIMITACIONES.

En general, se prohíben las industrias peligrosas que puedan ocasionar riesgos especialmente graves.

ARTICULO 31. DISPOSICION FINAL.

1. Quedan derogados cuantos reglamentos, ordenanzas y demás disposiciones municipales en vigor se opongan a las presentes Ordenanzas.

2. Estas ordenanzas se aplicarán en el Término Municipal de Mendaza en los Capítulos detallados en las mismas, siempre que no se opongan a otras disposiciones y normativas vigentes de la Administración del Estado y de la Comunidad Foral.

Mendaza, junio de 2008

Fdo: J.L.Astiz Díaz, F. Pagola Lorente, R. García Valentín, J.E. Goñi Lacosta.
Arquitectos

H.M. Nagore Sorabilla
Abogado



