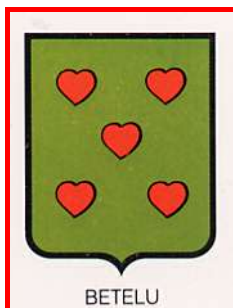


BETELUKO HIRIGINTZA UDAL PLANA

FINKATUTAKO HIRI
LURZORUA

ERAIKUNTZA
BERRIA

AURRERAKINA 2015



SUELO URBANO
CONSOLIDADO

NUEVA
EDIFICACIÓN

AVANCE 2015

PLAN URBANÍSTICO MUNICIPAL DE BETELU

Código: 18601

.- BETELUKO UDALA.-



.- AYUNTAMIENTO DE BETELU -.

Martxoa – 2015 – Marzo

M. URMENETA y F.J. CHOCARRO. ARQUITECTOS

INDICE

CAPITULO I.....	5
SUELO URBANO CONSOLIDADO.....	5
SECCIÓN I.- Normas para el Suelo Urbano Consolidado.....	5
Art. 1. Edificación Catalogada.....	5
Art. 2. Edificios próximos a edificios catalogados G1 Y G2.....	5
Art. 3. Rehabilitación de la edificación Residencial.....	6
Art. 4. Edificación consolidada.....	6
Art. 5. Ampliación de la edificación.....	7
Art. 6. Elevación de la edificación.....	7
Art. 7. Actuaciones asistemáticas. Nueva edificación	7
Art. 8. Edificios auxiliares existentes	7
Art. 9. Modificación de uso de los edificios auxiliares.....	8
Art. 10. Suelo libre privado. Huertas.	8
Art. 11. Viales, aparcamiento y espacios libres	8
Art. 12. Equipamientos existentes	9
Art. 13. Edificios Fuera de Ordenación	9
Art. 14. Parcelación. Segregación.....	9
Art. 15. Número de Viviendas.....	9
Art. 16. Nueva construcción No prevista en el Plan	9
Art. 17. Equipamientos previstos.....	10
SECCIÓN II. Fichas normativa particular	11
Art. 18. Normas Particulares actuaciones asistemáticas	11
Art. 19. Tabla resumen Actuaciones Asistemáticas.....	15
Art. 20. Fichas Actuaciones Asistemáticas.....	17
AA1.....	19
AA2.....	21
AA3.....	23
AA4.....	25
AA5.....	27
AA6.....	29
AA7.....	31
AA8.....	33
AA9.....	35
AA10.....	37
AA11.....	39
AA12.....	41
AA13.....	49
AA14.....	51
AA15.....	53
AA16.....	55
AA17.....	57
AA18.....	59

CAPITULO I SUELO URBANO CONSOLIDADO

SECCIÓN I.- Normas para el Suelo Urbano Consolidado

El suelo urbano consolidado se corresponde con el actual núcleo urbano de Betelu, de acuerdo con la delimitación efectuada en el plano *Gestión*.

Se establece:

- Edificación catalogada
 - G1.- Iglesia, Ayuntamiento y Apeztegizarra.
 - G2.- Edificios incluidos en el Inventario de Príncipe de Viana
 - G3.- Protección municipal
- Edificación consolidada
- Ampliación de la edificación:
 - Ampliación en planta
 - Elevación en altura
- Actuaciones asistemáticas. Nueva edificación Residencial.
- Edificación auxiliar
- Suelo libre privado. Huertas
- Viales, aparcamiento y espacios libres
- Equipamientos existentes
- Equipamientos previstos

Art. 1. Edificación Catalogada

Se establece para los edificios incluidos en el catálogo de protección de edificios o elementos históricos, culturales o ambientales, las medidas específicas de protección con el fin de evitar su destrucción o modificación substancial. La normativa específica queda establecida en el documento de Catálogo.

Se refleja en el plano *Suelo Urbano*.

Art. 2. Edificios próximos a edificios catalogados G1 Y G2.

Toda obra de reforma o construcción de edificios situados en las inmediaciones de edificios o elementos de interés, se realizará de forma que el resultado armonice con éstos tanto en el empleo de materiales como en la composición de fachadas.

El Ayuntamiento podrá establecer las oportunas correcciones en los expediente de obras e instalaciones que se soliciten en el entorno de los edificios protegidos en sus grados G1 y G2 que figuran en el catálogo anexo, con el fin de evitar el deterioro ambiental, la modificación sustancial de las perspectivas visuales y favorecer la integración de la trama urbana y la calidad arquitectónica de las edificaciones próximas a los edificios catalogados.

- **Entorno.** El entorno sobre el que se realice el análisis y la valoración de la actuación a realizar, como mínimo serán las parcelas directamente colindantes y las que, existiendo espacio público entre ellas, la edificación esté a menos de 50 m. de la actuación.
- En dicho entorno los expedientes de obra incluirán, además de la documentación necesaria, una memoria de análisis y valoración arquitectónica de la actuación a realizar en relación con los edificios catalogados y fotografías exteriores del edificio donde se pretende actuar y su entorno incluyendo los edificios catalogados más próximos.
- El Ayuntamiento deberá impedir aquellas actuaciones que atenten contra la unidad formal del entorno urbano mediante composiciones, formas, volúmenes, texturas y colores estridentes o no conformes con la armonía del conjunto.

Art. 3. Rehabilitación de la edificación Residencial.

Se permite la Rehabilitación de todos los edificios residenciales aumentando el número de viviendas, condicionada a la cesión de un aparcamiento para uso público por cada nueva vivienda, sobre las que consten en Catastro en el momento del aprobación del plan municipal.

En el caso de que por las condiciones de la parcela no sea físicamente posible establecer los aparcamientos exigidos, se tramitará previamente a la licencia un Convenio urbanístico de gestión para generar las plazas de aparcamientos públicos en otro lugar aprobado por el Ayuntamiento. La licencia se concederá cuando estén escrituradas las plazas de aparcamiento como suelo municipal.

Para la cesión del suelo para aparcamientos en la propia parcela se tramitará un Proyecto de Normalización de Fincas.

Art. 4. Edificación consolidada

Se consolida la edificación existente señalada con esta categoría en el plano *Gestión*, no permitiéndose su ampliación en planta ni en altura.

Los edificios consolidados no incluidos en el Catálogo, podrán ser derribados y sustituidos por otros de nueva construcción, siempre y cuando mantengan idénticas alineaciones, altura y número de plantas. La superficie edificable será la misma que la del edificio consolidado.

Para el derribo de la edificación existente, será obligatoria la solicitud de la licencia correspondiente, para lo cual deberá presentarse un proyecto de derribo junto con el proyecto de ejecución del edificio que lo sustituya.

Únicamente se permitirá el derribo de la edificación consolidada sin haberse presentado el proyecto de edificación que la sustituya, cuando el edificio esté exento en la parcela y se justifique la necesidad de proceder al derribo por motivos de índole técnica, sin estar prevista la sustitución.

Art. 5. Ampliación de la edificación

Se permite ampliar todos los edificios señalados como “**ampliación**” en el plano *Gestión*.

Todas las ampliaciones y transformaciones de la edificación actual deberán efectuarse con criterio de idoneidad con la estructura urbana y la edificación del entorno.

El Ayuntamiento de Betelu podrá denegar la ampliación o transformación solicitada según los requisitos del deber de adaptación al entorno establecidos en el artículo 14.

- a) Se tramitará Estudio de Detalle estableciendo las alineaciones.
- b) El Ayuntamiento de Betelu podrá establecer retranqueos en relación a la alineación del edificio a calles y plazas.

Art. 6. Elevación de la edificación

Se permite elevar todos los edificios señalados como “**elevación**” en el plano *Suelo Urbano*, según las siguientes reglas:

- Aquellos inferiores a 10,50 m. podrán elevarse hasta esa altura como máximo.
- Aquellos que aun contando con altura igual o superior a 10,50 m. consten en el Catastro en la fecha de aprobación del Plan con 3 plantas (III), podrán elevar la cubierta un máximo de 1,50 m. para hacer habitable la planta del desván o entrecubierta.
- Cuando la situación de la edificación en relación con las construcciones vecinas lo aconseje, se tramitará Estudio de Detalle.

Art. 7. Actuaciones asistemáticas. Nueva edificación

En los solares señalados como actuaciones asistemáticas en el plano *Gestión*, se permite la construcción de nuevos edificios respetando las alineaciones que constarán en el plano correspondiente y las determinaciones establecidas en las fichas particulares.

Art. 8. Edificios auxiliares existentes

Los edificios señalados en los planos como edificación auxiliar, podrán ampliarse hasta alcanzar la superficie máxima y altura máximas permitidas para los nuevos edificios auxiliares.

Art. 9. Modificación de uso de los edificios auxiliares

Los edificios auxiliares podrán modificar su uso a residencial, como ampliación de la vivienda ya existente, comercial, txoko o servicios, y elevarse hasta la altura máxima prevista por el Plan y agregarse a otras edificaciones.

No se permite sustituir el uso de garaje salvo que se sustituya por el mismo número de plazas de aparcamiento en la propia parcela o en otra parcela.

Art. 10. Suelo libre privado. Huertas.

Se autorizan actuaciones de urbanización interior: tratamiento de muros, pavimentación, jardinería, mobiliario, etc.

Se permiten los cubiertos abiertos de cualquier tamaño para protección de enseres, coches, leña.

Se podrán autorizar nuevas construcciones auxiliares para uso de garaje trastero o leñero en las condiciones siguientes:

- Si la superficie libre es mayor de 100 m², la superficie del edificio complementario podrá alcanzar los 40 m² de ocupación, en uno o varios edificios auxiliares.
- Si la superficie libre es menor de 100 m², la superficie del edificio complementario no sobrepasará los 24 m² de ocupación, en un solo edificio como máximo.
- El edificio auxiliar podrá ser adosado al edificio principal o exento y su altura no sobrepasará los 4 m.

Se podrán autorizar la construcción de garajes bajo huertas actuales sin limitación de superficie cuando la altura de éstos sobre la rasante de la calle y las condiciones de acceso lo haga posible.

Se prohíbe el resto de construcciones: instalaciones deportivas, frontones, piscinas etc.

Se permiten los cierres de las parcelas que se ajustarán a Ordenanza. En cualquier caso deberán quedar acabados en piedra hacia la calle.

Art. 11. Viales, aparcamiento y espacios libres

Son los espacios destinados a la circulación de vehículos y personas, al aparcamiento de vehículos en suelo público y a áreas libres públicas, cuya superficie no puede ser disminuida.

Art. 12. Equipamientos existentes

La normativa establece de forma pormenorizada en la ficha particular de cada uno de los equipamientos.

Art. 13. Edificios Fuera de Ordenación

El Ayuntamiento de Betelu podrá declarar edificios fuera de ordenación de acuerdo con el procedimiento establecido en la LFOTU 35/2002, cuando resulten disconformes con el Plan o con su desarrollo.

Art. 14. Parcelación. Segregación

Definición de parcelación. Se entiende por parcelación, la división simultanea o sucesiva de terrenos en dos o más nuevas parcelas independientes.

Definición de segregación. Se entiende por segregación, la división de terrenos en una o más partes con el objeto de ser agregadas a parcelas colindantes.

Las parcelas existentes se podrán parcelar en un número máximo igual al número de viviendas.

Se permite la agrupación de parcelas para la ampliación de edificios.

Podrán autorizarse segregaciones de tamaño inferior en las cesiones o cuando su finalidad sea agregarlas a parcelas colindantes.

No se podrán autorizar segregaciones sin que su objeto sea el cumplimiento de cesiones o la agregación a parcelas colindantes.

Art. 15. Número de Viviendas

No se limita el número máximo ni mínimo de viviendas en la edificación existente.

El número de nuevas viviendas en actuaciones asistemáticas consta en cada ficha particular.

Art. 16. Nueva construcción No prevista en el Plan

No se prevé nueva construcción fuera de las actuaciones asistemáticas que no sean las de edificios auxiliares en parcelas libres privadas.

Art. 17. Equipamientos previstos

La Normativa establece los sistemas generales previstos en suelo urbano consolidado para completar el sistema de equipamientos y dotaciones públicas al servicio de toda la población.

En desarrollo del Plan Municipal, el Ayuntamiento podrá declarar nuevos sistemas generales previstos cuando sean necesarios por la evolución o modificación de las necesidades locales en aquellas zonas en las que se precise para completar los equipamientos que no estuvieran previstos en el Plan mediante Modificación Pormenorizada.

SECCIÓN II. Fichas normativa particular

Art. 18. Normas Particulares actuaciones asistemáticas

Uso característico – Residencial casco

1. **Actuación urbanística:** directa.
2. **Cesiones.** Las cesiones se formalizarán mediante proyecto de normalización de fincas previamente al otorgamiento de la licencia según se establece en la Ordenanza correspondiente de procedimiento, y se reflejarán en la Escritura y Registro de la parcela, todo ello con cargo al promotor de la parcela.
3. **Parcelación.** Se permite parcelar en tantas parcelas como número de viviendas.
 - Todas las parcelas tendrán acceso desde suelo público o desde parcela de acceso en régimen de propiedad proindiviso de parcelas.
 - El acceso deberá contar con una anchura no inferior a 3 m.
 - Se permite la segregación dentro de la delimitación de la actuación asistemática para agregar la parte segregada a parcela colindante.
 - No se establece parcela mínima.
4. **Solicitud de licencia de parcelación.** Para la solicitud de licencia de parcelación será necesario tramitar estudio de detalle de la distribución de las parcelas y disposición de la edificación mediante establecimiento de las alineaciones máximas.
5. **Estudio de detalle.** Para modificar la tipología de la edificación sustituyendo un edificio bifamiliar por dos unifamiliares se deberá tramitar estudio de detalle. Podrá tramitarse un estudio de detalle para modificar alineaciones y rasantes, ordenación y composición de los volúmenes, morfología y tipología de las edificaciones.
6. **Zona libre privada.** Deberá reservarse un 25% de la parcela como zona libre privada ajardinada.
7. **Aparcamientos públicos.** Se deberá ceder y urbanizar una plaza de aparcamiento para uso público por cada vivienda.
8. **Aparcamientos privados.** Se deberá habilitar como mínimo un aparcamiento por cada vivienda en el interior de la parcela, ya sea en garaje o en superficie cubierta o descubierta. El aparcamiento en el interior de parcela en superficie cubierta o descubierta, no computa dentro del 25% de zona libre privada ajardinada.

9. **Leñeras-almacén doméstico-corrales domésticos.** En el suelo libre privado podrá instalarse una leñera-almacén por vivienda con una superficie máxima de 24 m², regulada por el artículo 33 la Ordenanza de Edificación cuya superficie no contabiliza a efectos urbanísticos.

10. **Cómputo de la edificabilidad máxima establecida en fichas particulares de cada actuación asistemática.**

- Las plantas de sótano o semisótano no computan.
- Los porches y balcones no computan.
- Las superficies abiertas y cubiertas no computan.
- Edificios auxiliares

11. **Urbanización.** La parte de urbanización que requiere ser completada mediante obras accesorias a las de edificación o construcción en las parcelas para que éstas adquieran la condición de solar, deberá ser incluida en el proyecto de edificación en separata con presupuesto específico.

Corresponderá a los propietarios la conexión desde su parcela hasta el registro más próximo de la red de saneamiento y abastecimiento y discurrirán por suelo público en todos los casos.

La recogida de pluviales se efectuará por conductos separados. La red eléctrica y de telecomunicaciones se dispondrá siempre por suelo público y enterrada. Se creará como mínimo un punto de alumbrado conectado a la red municipal, con el modelo de farola que establezca el Ayuntamiento. Se pavimentará la franja de cesión con recogida o conducción de pluviales con el material establecido por el Ayuntamiento. En las franjas de cesión el Ayuntamiento podrá establecer puntos de contenedores de residuos domésticos.

El cierre de parcela deberá estar incluido en el proyecto.

12. **Materiales.** Los materiales de la urbanización serán similares a los existentes en la urbanización que se completa. De ser necesario se deberá reformar el sistema de recogida de pluviales y el de alumbrado a cargo de la parcela.

13. **Número de viviendas.** El aumento del número de viviendas sobre las establecidas por la ficha pormenorizada de cada actuación asistemática se tramitará como modificación pormenorizada del Plan Municipal. Conllevará el aumento de cesión y urbanización de una plaza de aparcamiento para uso público y un aparcamiento en el interior de la parcela por cada vivienda de nueva creación, como mínimo.

14. **Usos de la edificación.** La edificación residencial podrá ser sustituida por edificación destinada a otros usos compatibles con el uso característico residencial a través de estudio de detalle.

15. **Nuevas actuaciones asistemáticas en suelo libre privado.** Las actuaciones asistemáticas que puedan delimitarse en suelo libre privado se regirán por las condiciones establecidas en este artículo.
16. **Muros de contención y escolleras.** Los muros de contención deberán quedar acabados en piedra ya sea revestida o mampuesta. Las escolleras deberán ser revegetadas.
17. **Aparcamientos y urbanización.** En todas las actuaciones asistemáticas es obligada la cesión de la superficie necesaria para establecer una plaza de aparcamiento por cada vivienda en suelo público. Esta superficie deberá quedar perfectamente pavimentada siguiendo las instrucciones municipales que para cada caso se impartan en cuanto a pavimento, recogida de pluviales, señalización horizontal, alumbrado y arbolado.
18. **Ampliación de viales.** El tramo de calle de frente a la parcela deberá ampliarse en aquellos tramos de calle con anchura inferior a la establecida de forma general de 5 m. Esta superficie deberá quedar perfectamente pavimentada siguiendo las instrucciones municipales que para cada caso se impartan en cuanto a pavimento, recogida de pluviales, señalización horizontal, alumbrado y arbolado.
19. **Superficie máxima de cesión.** La superficie máxima de cesión en las parcelas de actuación directa será el 10% de la superficie de la parcela o parte de parcela incluida en el suelo urbano consolidado de actuación directa. El Ayuntamiento, de forma motivada, podrá aumentar la cesión para aparcamiento y ampliación de viales señalada en la ficha de cada actuación asistemática, sin superar el 10% de la superficie de la parcela.
La justificación se basará exclusivamente en las mejoras de movilidad en Betelu con ampliación de viales rodados y/o peatonales y necesidad de aparcamientos.
20. **Cierre de parcela.** La alineación del cierre de parcela será la del límite de la calle una vez cedida la superficie para ampliación de calle y aparcamientos públicos. Los cierres de parcela cuando sean ciegos deberán quedar acabados en piedra hacia la calle.
21. **Edificabilidad.** La superficie máxima edificable incluye todas las superficies construidas para cualquiera de los usos permitidos. **Del cómputo de esta edificabilidad se excluye una caseta para leñas o aperos de un máximo de 24 m².**
22. **Sótanos.** Con carácter general, se permiten sótanos y semisótanos. En las áreas objeto de autorización de la CHC, quedará su construcción supeditada a la autorización del Organismo de Cuenca.

23. Condiciones de la edificación.

Edificio principal

- Nº máximo de plantas: B+1+Entrecubierta. Se permiten sótanos y semisótanos.
- Altura máxima = 9 m. al alero

Edificio auxiliar

- Nº mínimo de plantas: B+Entrecubierta
- Altura mínima = 4 m. al alero.

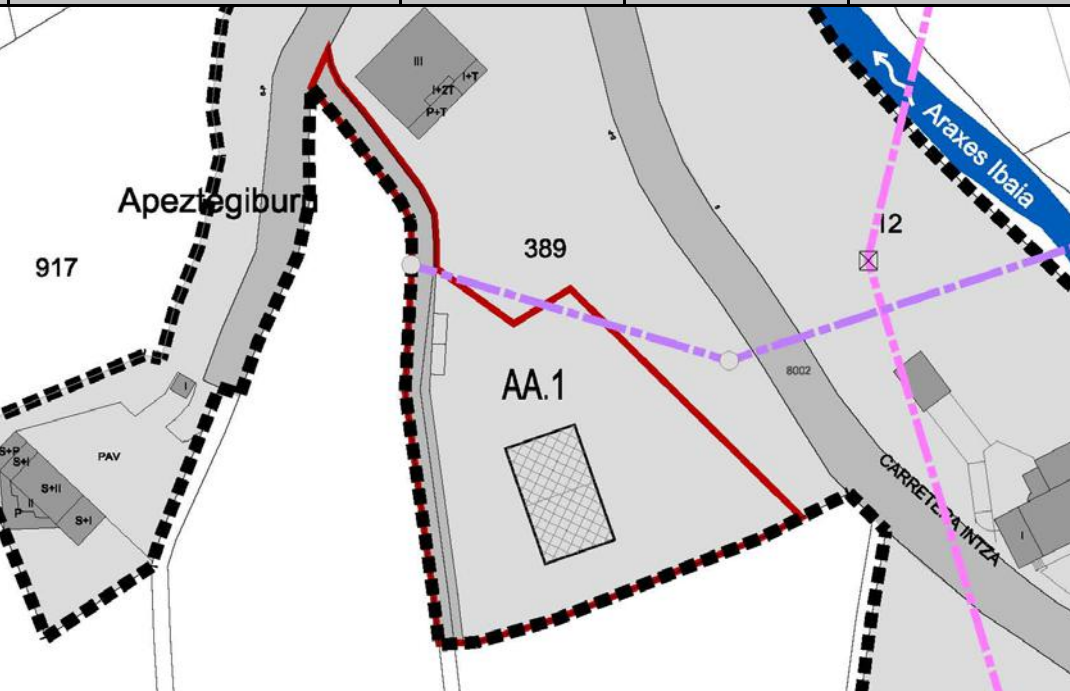
24. Separación entre edificios. Todas las fachadas de los edificios deberán quedar separadas 3 m. de los lindes si tienen ventanas o 30 cm. si son muros ciegos. No se permiten casas adosadas ni por el garaje. Se permiten casas bifamiliares.

25. Cesiones. La superficie de cesión que consta en las fichas pormenorizadas es orientativa. La cesión será del 10% de la superficie de la unidad y podrá disminuirse justificadamente cuando la superficie para aparcamientos y ampliación del viario sea inferior.

Art. 19. Tabla resumen Actuaciones Asistemáticas

	POLÍGONO / PARCELA	SUPERFICIE M2	Nº VIV.	CESIÓN M2
AA1	2 / 389	2.258,30	2	118,20
AA2	2 / 12	2.508,80	2	199,20
AA3	2 / 3	899,84	2	62,17
AA4	2 / 4	509,99	1	12,70
AA5	2 / 98	1.756,40	2	175,50
AA6	2 / 22	451,26	2	25,40
AA7	2 / 51	456,65	1	45,50
AA8	1 / 2	738,72	1	50,10
AA9	1 / 100	1.114,97	2	27,50
AA10	1 / 101	2.279,22	4	46,20
AA11	1 / 70	620,03	2	22,40
AA12	1 / 69	1.652,60	1	169,80
AA13	1 / 27	307,00	1	120,80
AA14	1 / 157	2.368,99	4	45,10
AA15	1 / 40	903,89	2	90,38
AA16	2 / 871	2.327,40	2	178,90
AA17	2 / 872	1.531,99	2	153,00
AA18	2 / 60	978,90	-	96,40
Total		23.664,95	33	1.639,25

Art. 20. Fichas Actuaciones Asistemáticas

Betelu	Actuación Asistemática	AA1	Sector 1	Superficie 2.558,3 m²
				
CARACTERÍSTICAS GENERALES				
Polígono / parcela		Total/parcial	Superficie m²	
2 / 389		P	2.253,2 m²	
Camino		P	305,1 m²	
DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES				
Clasificación	Suelo urbano consolidado			
Calificación. Uso característico	Residencial casco			
Edificabilidad máxima	600 m² Incluyendo garajes y construcciones auxiliares			
Aprovechamiento patrimonializable	100%			
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADAS				
Calificación usos pormenorizados	Los establecidos en la normativa general			
Tipología de la edificación	Residencial aislada			
Nº máximo de edificios	1			
Nº máximo de viviendas	2			
Alineaciones de la construcción	Máximas las de planos.			
Rasantes de la construcción	Las de planos.			
Altura máxima de la edificación	9 m.			
Nº máximo de plantas	B+1+E			
DETERMINACIONES DE GESTIÓN				
Actuación urbanística	Directa.			
Ejecución de la unidad	Normalización de Fincas Proyecto de Construcción que incluya la urbanización			
Cesiones	Superficie orientativa total: 118,2 m²			
Aparcamiento publico	22,5 m²			
Ampliación viario	95,7 m²			

NORMAS PARTICULARES

1. El arreglo del camino público de acceso correrá por cuenta del promotor de la vivienda y deberá estar incluido en el Proyecto de Construcción de la edificación. Las condiciones del acceso serán las que permitan el acceso rodado de un vehículo normal.
2. Se ampliará el camino público por el frente de la AA hasta contar con 4 m. de ancho
3. La edificación deberá quedar perfectamente adaptada a la ladera con semisótanos si fuera necesario. Se prohíbe la construcción de escolleras y muros de contención que superen 1,60 m. de altura en el punto central de los mismos.
4. El Proyecto de Construcción incluirá los movimientos de tierra que deberán quedar equilibrados en la misma parcela.
5. La edificación podrá constar de varios volúmenes para adaptarse mejor a la topografía
6. La edificación y urbanización interior de la parcela deberá respetar el máximo de vegetación existente.
7. La conexión a las redes municipales hasta el registro más próximo preferentemente discurrirá por suelo público y será por cuenta del promotor.
8. Deberán mantenerse las distancias de la edificación a líneas eléctricas de BT y AT, según la Normativa del Reglamento Electrónico para Baja Tensión (Decreto del Ministerio de Industria 2413/1973) y Reglamento Técnico de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión (Decreto del Ministerio de Industria 3151/1968).

JUSTIFICACIÓN

Corresponde a la parte de parcela incluida por el PDS 1982 en suelo urbano cuya edificabilidad no estaba establecida.

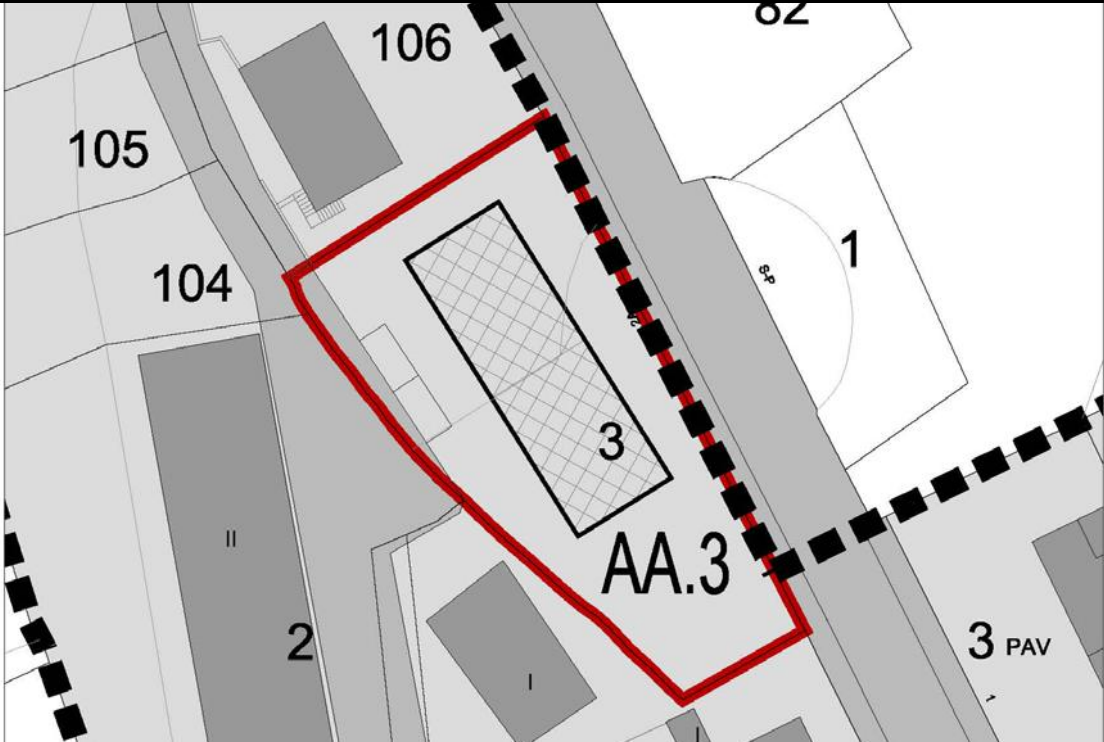
Betelu	Actuación Asistemática	AA2	Sector 1	Superficie 2.508,8 m²
CARACTERÍSTICAS GENERALES				
Polígono / parcela		Total/parcial	Superficie m²	
2 / 12		P	2.508,8 m²	
DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES				
Clasificación	Suelo urbano consolidado			
Calificación. Uso característico	Residencial casco			
Edificabilidad máxima	600 m² Incluyendo garajes y construcciones auxiliares			
Aprovechamiento patrimonializable	100%			
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADAS				
Calificación usos pormenorizados	Los establecidos en la normativa general			
Tipología de la edificación	Residencial aislada			
Nº máximo de edificios	1			
Nº máximo de viviendas	2			
Alineaciones de la construcción	Máximas las de planos.			
Rasantes de la construcción	Las de planos.			
Altura máxima de la edificación	9 m.			
Nº máximo de plantas	B+1+E			
DETERMINACIONES DE GESTIÓN				
Actuación urbanística	Directa.			
Ejecución de la unidad	Normalización de Fincas Proyecto de Construcción que incluya la urbanización			
Cesiones	Superficie orientativa total: 199,2 m²			
Aparcamiento publico	25,1 m²			
Ampliación viario	174,1 m²			

NORMAS PARTICULARES

1. La cesión para viales se realizará como acera a lo largo de la carretera Na-7513 con anchura de 2 m. similar a la prevista en Apeztegiberri.
2. La servidumbre establecida por la Ley de Aguas de 5 m. desde el cauce de la regata deberá permitir el paso libre. Los cierres de parcela se dispondrán fuera de dicha zona de servidumbre de cauces. No pudiendo con carácter general realizarse ningún tipo de construcción en esta zona salvo que resulte conveniente o necesaria para el uso del dominio público hidráulico o para conservación y restauración.
3. La conexión a las redes municipales hasta el registro más próximo preferentemente discurrirá por suelo público y será por cuenta del promotor.
4. Deberá respetarse la vegetación de ribera.
5. La alineación de la edificación se situará a 18 m. de la carretera, excepto edificación complementaria que podrá situarse a 8 m. de la misma.
6. Las construcciones deberán contar con autorización de la CHC. La denegación de la autorización no dará lugar a indemnizaciones.
7. Deberán mantenerse las distancias de la edificación a líneas eléctricas de BT y AT, según la Normativa del Reglamento Electrónico para Baja Tensión (Decreto del Ministerio de Industria 2413/1973) y Reglamento Técnico de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión (Decreto del Ministerio de Industria 3151/1968).

JUSTIFICACIÓN

Corresponde a la parte de parcela No incluida por el PDS 1982 en suelo urbano de conexión al suelo urbanizable residencial previsto por el Plan.

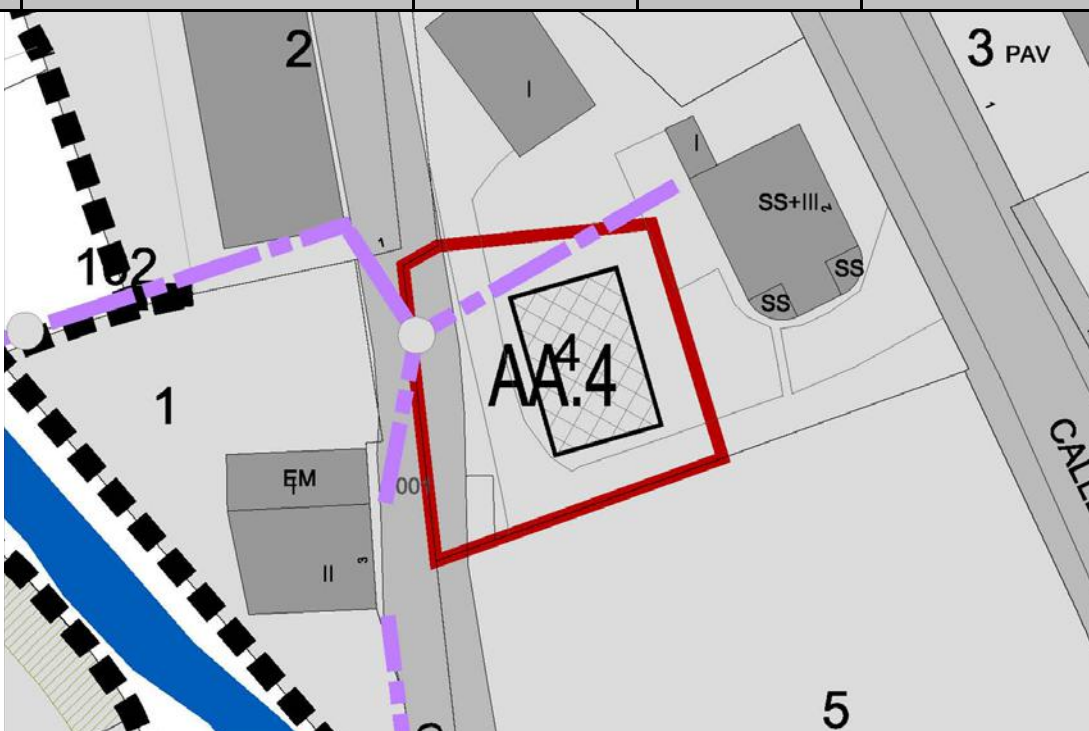
Betelu	Actuación Asistemática	AA3	Sector 1	Superficie 899,84 m²
				
CARACTERÍSTICAS GENERALES				
Polígono / parcela		Total/parcial	Superficie m²	
2 / 3		T	899,84 m²	
DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES				
Clasificación	Suelo urbano consolidado			
Calificación. Uso característico	Residencial casco			
Edificabilidad máxima	600 m² Incluyendo garajes y construcciones auxiliares			
Aprovechamiento patrimonializable	100%			
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADAS				
Calificación usos pormenorizados	Los establecidos en la normativa general			
Tipología de la edificación	Residencial aislada			
Nº máximo de edificios	1			
Nº máximo de viviendas	2			
Alineaciones de la construcción	Máximas las de planos.			
Rasantes de la construcción	Las de planos.			
Altura máxima de la edificación	9 m.			
Nº máximo de plantas	B+1+E			
DETERMINACIONES DE GESTIÓN				
Actuación urbanística	Directa.			
Ejecución de la unidad	Normalización de Fincas Proyecto de Construcción que incluya la urbanización			
Cesiones	Superficie orientativa total: 62,17 m²			
Aparcamiento publico	25 m²			
Ampliación viario	37,17 m²			

NORMAS PARTICULARES

1. El acceso deberá efectuarse desde Betelu, Camino La Granja, no se permite acceso desde la carretera NA-1300
2. La edificación deberá quedar perfectamente adaptada a la ladera con semisótanos si fuera necesario. Se prohíbe la construcción de escolleras y muros de contención que superen 1,60 m. de altura en el punto central de los mismos.

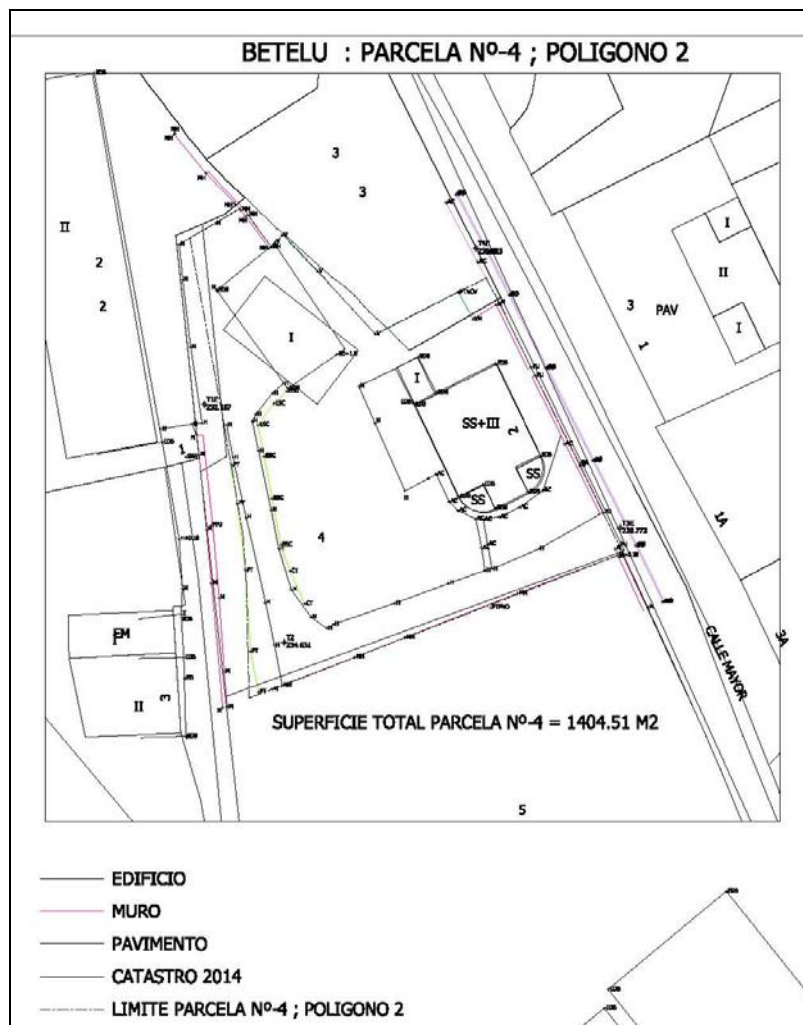
JUSTIFICACIÓN

Corresponde a la parcela vacante entre dos edificaciones residenciales que cuenta con los servicios urbanos del suelo urbano, parte de la cual estaba incluida en el PDS 1982 como suelo urbano con una edificación adjudicada.

Betelu	Actuación Asistemática	AA4	Sector 1	Superficie 509,99 m²
				
CARACTERÍSTICAS GENERALES				
Polígono / parcela		Total/parcial	Superficie m²	
2 / 4		P	509,99 m²	
DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES				
Clasificación	Suelo urbano consolidado			
Calificación. Uso característico	Residencial casco			
Edificabilidad máxima	300 m² Incluyendo garajes y construcciones auxiliares			
Aprovechamiento patrimonializable	100%			
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADAS				
Calificación usos pormenorizados	Los establecidos en la normativa general			
Tipología de la edificación	Residencial aislada			
Nº máximo de edificios	1			
Nº máximo de viviendas	1			
Alineaciones de la construcción	Máximas las de planos.			
Rasantes de la construcción	Las de planos.			
Altura máxima de la edificación	9 m.			
Nº máximo de plantas	B+1+E			
DETERMINACIONES DE GESTIÓN				
Actuación urbanística	Directa.			
Ejecución de la unidad	Normalización de Fincas Proyecto de Construcción que incluya la urbanización			
Cesiones	Superficie orientativa total: 12,7 m²			
Aparcamiento publico	12,7 m²			
Ampliación viario	Cesión efectuada			

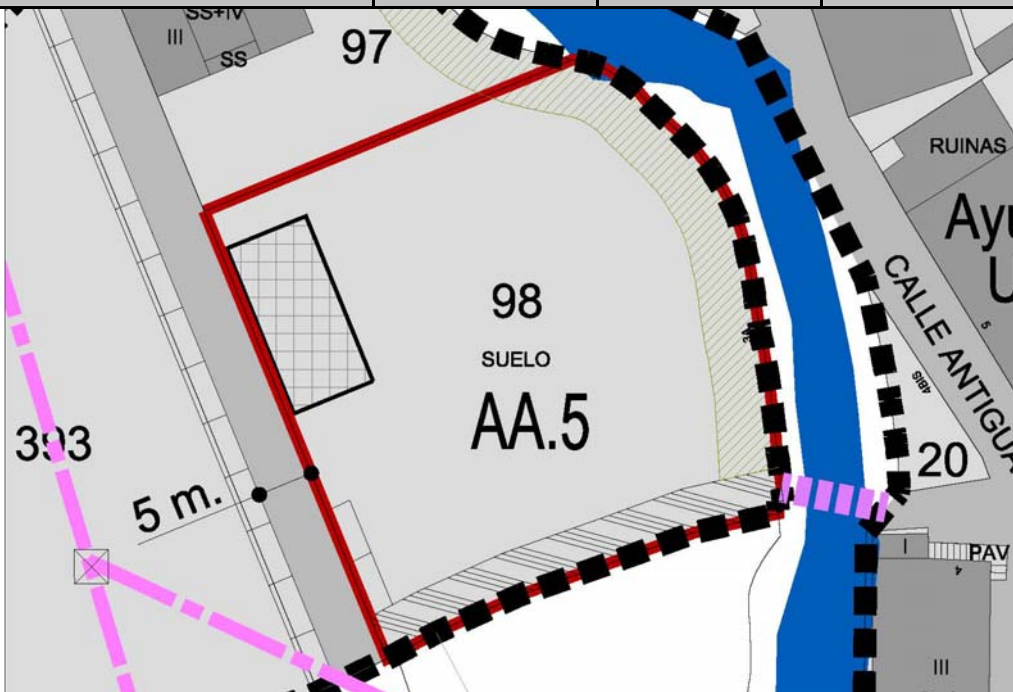
NORMAS PARTICULARES

1. La cesión está efectuada por efecto del proyecto de Normalización de Fincas. Abril 2014.
 - La plaza de aparcamiento público está incluida en la superficie cedida.
2. La urbanización correspondiente a la cesión ya efectuada corresponde ser sufragada por la propiedad. El Ayuntamiento podrá requerir la ejecución de la urbanización previamente a la concesión de licencia paralelamente a ejecución de la Unidad UE12 del suelo urbano consolidado.
3. La edificación deberá quedar perfectamente adaptada a la ladera con semisótanos si fuera necesario. Se prohíbe la construcción de escolleras y muros de contención que superen 1,60 m. de altura en el punto central de los mismos.
4. Deberán mantenerse las distancias de la edificación a líneas eléctricas de BT y AT, según la Normativa del Reglamento Electrónico para Baja Tensión (Decreto del Ministerio de Industria 2413/1973) y Reglamento Técnico de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión (Decreto del Ministerio de Industria 3151/1968).
- 5.



JUSTIFICACIÓN

Corresponde a la parte de parcela incluida por el PDS 1982 en suelo urbano con la adjudicación de un edificio de nueva construcción.

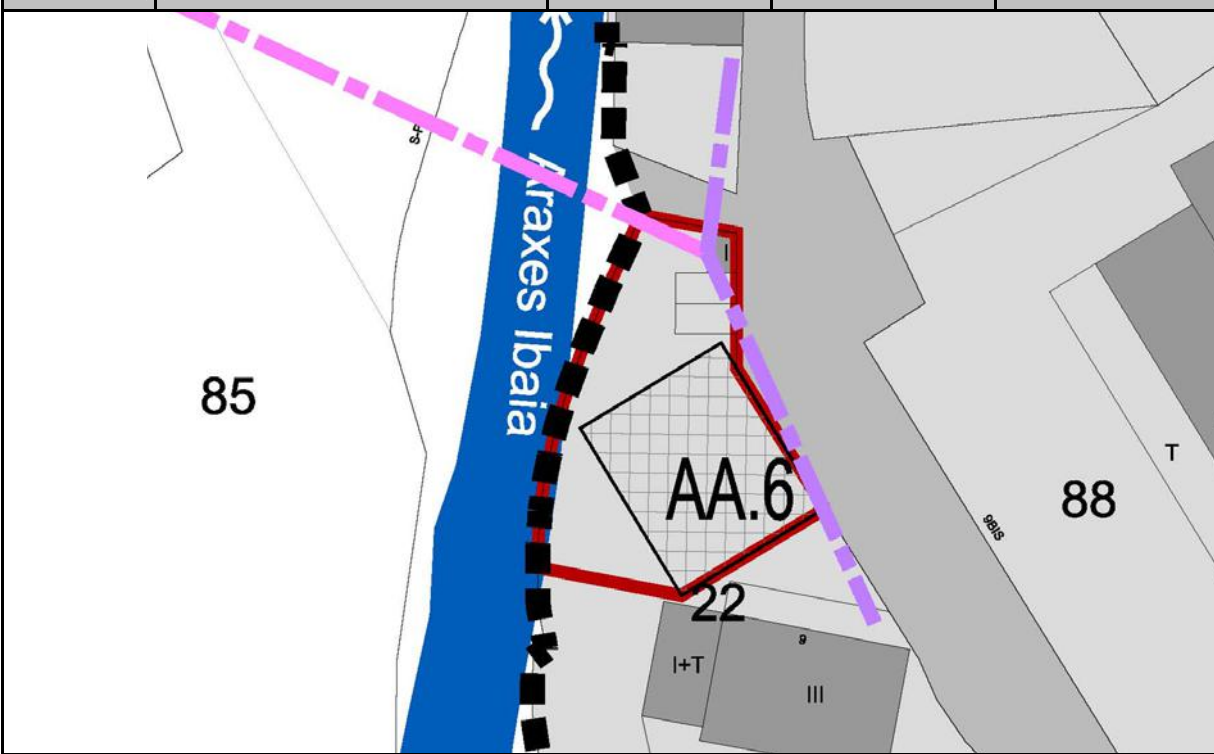
Betelu	Actuación Asistemática	AA5	Sector 1	Superficie 1.756,4 m²
				
CARACTERÍSTICAS GENERALES				
Polígono / parcela		Total/parcial	Superficie m²	
2 / 98		T	1.756,4 m²	
DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES				
Clasificación	Suelo urbano consolidado			
Calificación. Uso característico	Residencial casco			
Edificabilidad máxima	600 m² Incluyendo garajes y construcciones auxiliares			
Aprovechamiento patrimonializable	100%			
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADAS				
Calificación usos pormenorizados	Los establecidos en la normativa general			
Tipología de la edificación	Residencial aislada			
Nº máximo de edificios	1			
Nº máximo de viviendas	2			
Alineaciones de la construcción	Máximas las de planos.			
Rasantes de la construcción	Las de planos.			
Altura máxima de la edificación	9 m.			
Nº máximo de plantas	B+1+E			
DETERMINACIONES DE GESTIÓN				
Actuación urbanística	Directa.			
Ejecución de la unidad	Convenio para la ejecución de la urbanización con el S6 (parcela 393, polígono 2) Normalización de Fincas Proyecto de Construcción que incluya la urbanización			
Cesiones	Superficie orientativa total: 175,5 m²			
Aparcamiento publico	22,7 m²			
Ampliación viario	152,8 m²			

NORMAS PARTICULARES

1. La parcela está parcialmente incluida en zona inundable por lo que el proyecto deberá contar con autorización de la CHC. Si dicho organismo (CHC) no diese autorización a alguna de las edificaciones previstas la disminución del aprovechamiento no daría derecho a indemnización por parte del Ayuntamiento.
2. En aplicación del Artículo 53 del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental, se propondrá a la CHC que la rasante de las superficies utilizables quede por encima del calado del periodo de retorno $T=500$.
3. Consta en catastro como público el acceso sin urbanizar, como consecuencia de la ejecución de las previsiones del PDS 1982 para la construcción de una vivienda en la parcela 97 del polígono 2 y la autorización municipal a efectuar la urbanización por fases.
4. En previsión de una futura conexión hasta la Calle Antigua, el Ayuntamiento podrá declarar Sistema General el viario necesario para esta conexión a través de la tramitación de un proyecto de obras, declaración de utilidad pública y delimitación de los terrenos a ocupar mediante compra, permuta o expropiación.
5. La servidumbre establecida por la Ley de Aguas de 5 m. desde el cauce de la regata deberá permitir el paso libre. Los cierres de parcela se dispondrán fuera de dicha zona de servidumbre de cauces. No pudiendo con carácter general realizarse ningún tipo de construcción en esta zona salvo que resulte conveniente o necesaria para el uso del dominio público hidráulico o para conservación y restauración. Deberá acondicionarse para el paso peatonal.
6. Se prevé sin plazos, la sustitución del puente actual por otro que permita tráfico rodado y peatonal para la conexión hasta la calle Antigua. La construcción deberá ser autorizada por la CHC.
7. La construcción del puente será objeto de un proyecto redactado por el Ayuntamiento y podrá ser sufragado por los vecinos de la zona mediante contribuciones especiales.
8. La urbanización del viario cedido corresponde a esta parcela según las determinaciones aprobadas por el Ayuntamiento para la concesión de licencia en 2004. Dado que sobre este vial se apoya el S6 del suelo urbanizable, por lo que la urbanización al servicio de la AA6 se ve incrementada sobre lo necesario para la AA6, se delimita un área de urbanización mediante distribución de costes y cuya tramitación se efectuará a solicitud de uno de los propietarios con la presentación en el Ayuntamiento del proyecto de obras de la urbanización.

JUSTIFICACIÓN

Corresponde a la parcela incluida en suelo urbano por el PDS 1982, con tres edificaciones adjudicadas de las que solo se ha construido una.

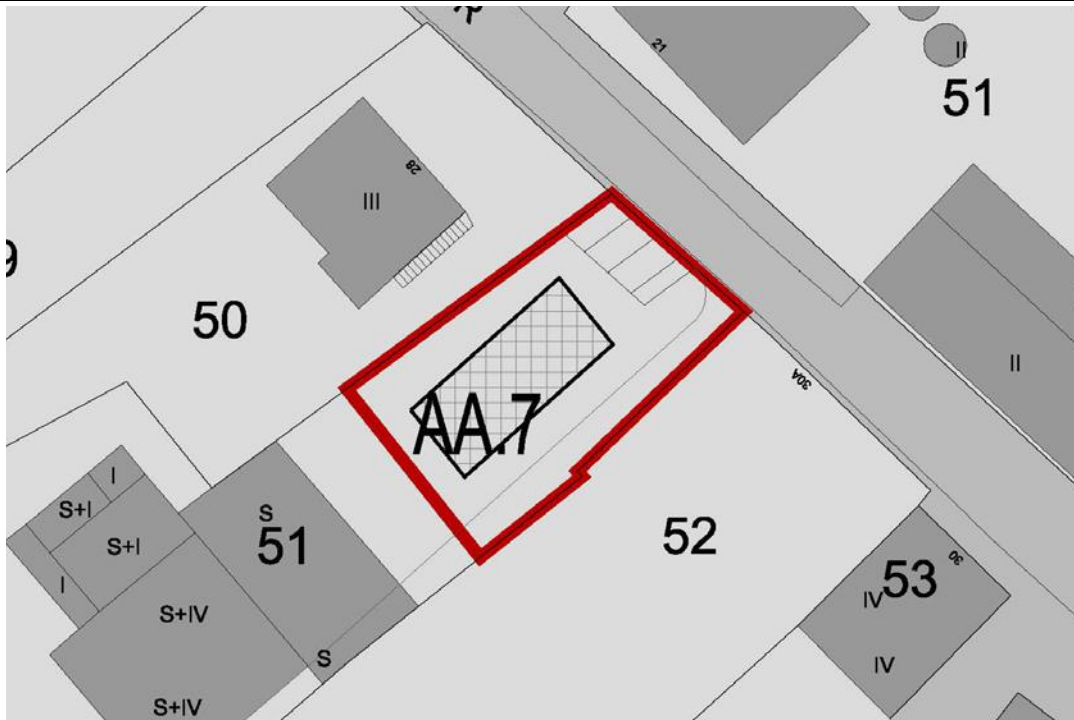
Betelu	Actuación Asistemática	AA6	Sector 1	Superficie 451,26 m²
				
CARACTERÍSTICAS GENERALES				
Polígono / parcela		Total/parcial	Superficie m²	
2 / 22		P	451,26 m²	
DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES				
Clasificación	Suelo urbano consolidado			
Calificación. Uso característico	Residencial casco			
Edificabilidad máxima	540 m² Incluyendo garajes y construcciones auxiliares			
Aprovechamiento patrimonializable	100%			
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADAS				
Calificación usos pormenorizados	Los establecidos en la normativa general			
Tipología de la edificación	Residencial aislada			
Nº máximo de edificios	1			
Nº máximo de viviendas	2			
Alineaciones de la construcción	Máximas las de planos.			
Rasantes de la construcción	Las de planos.			
Altura máxima de la edificación	9 m.			
Nº máximo de plantas	B+1+E			
DETERMINACIONES DE GESTIÓN				
Actuación urbanística	Directa.			
Ejecución de la unidad	Normalización de Fincas Proyecto de Construcción que incluya la urbanización			
Cesiones	Superficie orientativa total: 25,4 m²			
Aparcamiento publico	25,4 m²			
Ampliación viario				

NORMAS PARTICULARES

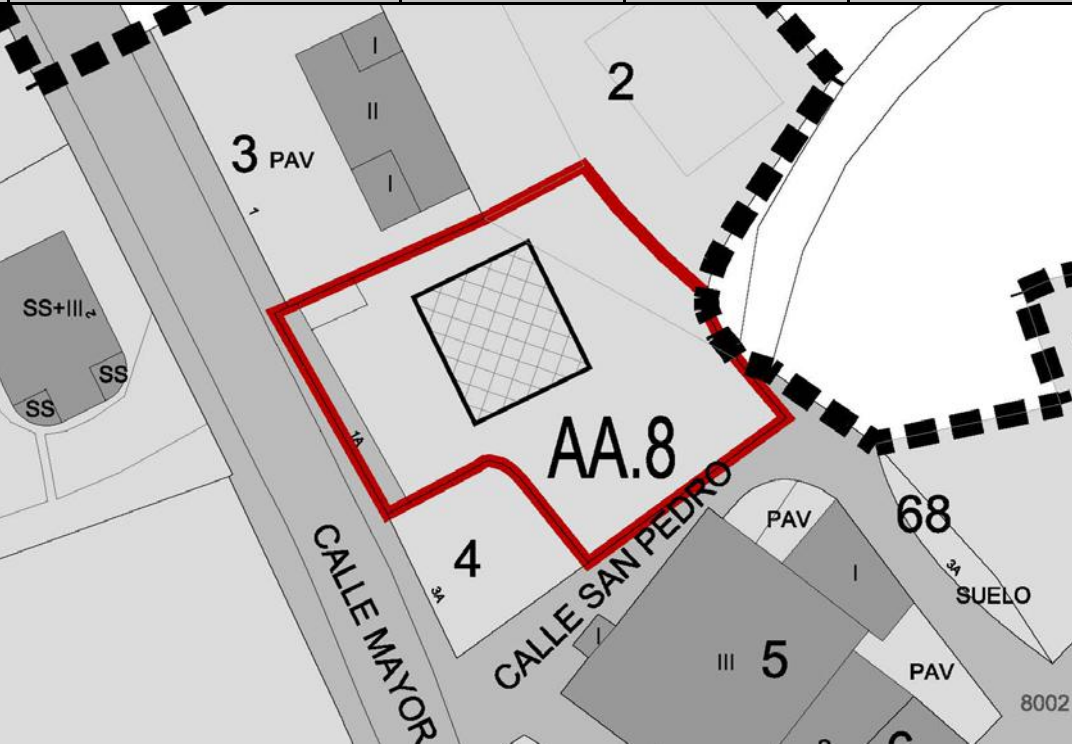
1. La parcela está incluida en zona inundable por lo que el proyecto deberá contar con autorización de la CHC. Si dicho organismo (CHC) no diese autorización a alguna de las edificaciones previstas la disminución del aprovechamiento no daría derecho a indemnización por parte del Ayuntamiento.
2. La servidumbre establecida por la Ley de Aguas de 5 m. desde el cauce de la regata deberá permitir el paso libre. Los cierres de parcela se dispondrán fuera de dicha zona de servidumbre de cauces. No pudiendo con carácter general realizarse ningún tipo de construcción en esta zona salvo que resulte conveniente o necesaria para el uso del dominio público hidráulico o para conservación y restauración. Deberá acondicionarse para el paso peatonal.
3. La situación de los aparcamientos públicos es orientativa. Podrá ser modificada en el Proyecto de Ejecución.
4. Deberán mantenerse las distancias de la edificación a líneas eléctricas de BT y AT, según la Normativa del Reglamento Electrónico para Baja Tensión (Decreto del Ministerio de Industria 2413/1973) y Reglamento Técnico de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión (Decreto del Ministerio de Industria 3151/1968).

JUSTIFICACIÓN

Corresponde a las determinaciones de la Modificación del PDSU de 1982 tramitada y aprobada por el Ayuntamiento y documento de alineaciones y aprobado definitivamente por O.F. 1598/2003 y publicado en el BON de 14 de enero de 2004.

Betelu	Actuación Asistemática	AA7	Sector 1	Superficie 456,65 m²
				
CARACTERÍSTICAS GENERALES				
Polígono / parcela		Total/parcial	Superficie m²	
2 / 51		P	456,65 m²	
DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES				
Clasificación	Suelo urbano consolidado			
Calificación. Uso característico	Residencial casco			
Edificabilidad máxima	300 m² Incluyendo garajes y construcciones auxiliares			
Aprovechamiento patrimonializable	100%			
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADAS				
Calificación usos pormenorizados	Los establecidos en la normativa general			
Tipología de la edificación	Residencial aislada			
Nº máximo de edificios	1			
Nº máximo de viviendas	1			
Alineaciones de la construcción	Máximas las de planos.			
Rasantes de la construcción	Las de planos.			
Altura máxima de la edificación	9 m.			
Nº máximo de plantas	B+1+E			
DETERMINACIONES DE GESTIÓN				
Actuación urbanística	Directa.			
Ejecución de la unidad	Normalización de Fincas Proyecto de Construcción que incluya la urbanización			
Cesiones	Superficie orientativa total: 45,5 m²			
Aparcamiento publico	45,5 m²			
Ampliación viario				

NORMAS PARTICULARES
1. Podrá modificarse la delimitación de la actuación asistemática dentro de la propia parcela, mediante Modificación Pormenorizada del Plan.
JUSTIFICACIÓN
Corresponde a la parte de la parcela 51 polígono 2 de suelo urbano con edificación existente a la que el PDS de 1982 adjudicaba una nueva edificación.

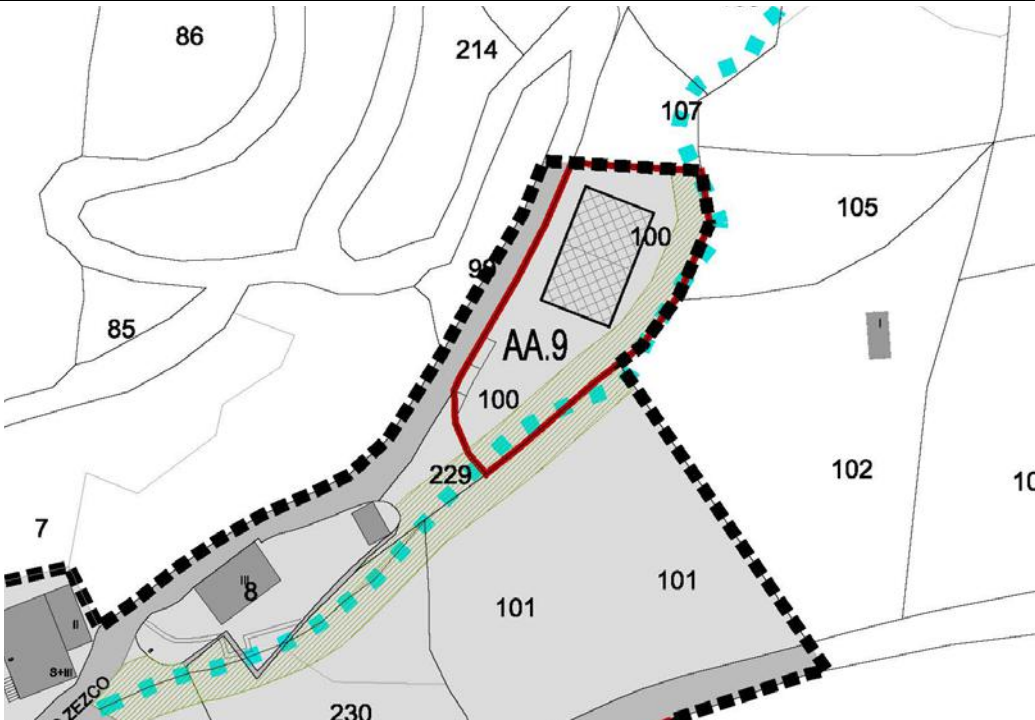
Betelu	Actuación Asistemática	AA8	Sector 1	Superficie 738,72 m²
				
CARACTERÍSTICAS GENERALES				
Polígono / parcela		Total/parcial	Superficie m²	
1 / 2		P	738,72 m²	
DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES				
Clasificación	Suelo urbano consolidado			
Calificación. Uso característico	Residencial casco			
Edificabilidad máxima	300 m² Incluyendo garajes y construcciones auxiliares			
Aprovechamiento patrimonializable	100%			
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADAS				
Calificación usos pormenorizados	Los establecidos en la normativa general			
Tipología de la edificación	Residencial aislada			
Nº máximo de edificios	1			
Nº máximo de viviendas	1			
Alineaciones de la construcción	Máximas las de planos.			
Rasantes de la construcción	Las de planos.			
Altura máxima de la edificación	9 m.			
Nº máximo de plantas	B+1+E			
DETERMINACIONES DE GESTIÓN				
Actuación urbanística	Directa.			
Ejecución de la unidad	Normalización de Fincas Proyecto de Construcción que incluya la urbanización			
Cesiones	Superficie orientativa total: 50,1 m²			
Aparcamiento publico	12,5 m²			
Ampliación viario	37,6 m²			

NORMAS PARTICULARES

1. Se deberá mantener el mismo esquema de contención de tierras y accesos que en la parcela colindante. Los materiales serán idénticos en ambas parcelas.
2. La cesión se destina a establecer una franja paralela a la carretera NA-1300 de 3 m. de ancho y a una plaza de aparcamiento público.
3. Previamente a la tramitación de la licencia de obras, el promotor presentará un estudio de implantación del edificio definiendo movimientos de tierra, muros de contención, cesiones y accesos que deberá ser expresamente aprobado por el Ayuntamiento. La adecuación de este estudio al PUM, se evaluará justificadamente.

JUSTIFICACIÓN

Corresponde a la parte de parcela incluida en el PDS 1982 como suelo urbano con edificabilidad adjudicada.

Betelu	Actuación Asistemática	AA9	Sector 1	Superficie 1.114,97 m²
				
CARACTERÍSTICAS GENERALES				
Polígono / parcela		Total/parcial	Superficie m²	
1 / 100		T	1.114,97 m²	
DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES				
Clasificación	Suelo urbano consolidado			
Calificación. Uso característico	Residencial casco			
Edificabilidad máxima	600 m² Incluyendo garajes y construcciones auxiliares			
Aprovechamiento patrimonializable	100%			
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADAS				
Calificación usos pormenorizados	Los establecidos en la normativa general			
Tipología de la edificación	Residencial aislada			
Nº máximo de edificios	1			
Nº máximo de viviendas	2			
Alineaciones de la construcción	Máximas las de planos.			
Rasantes de la construcción	Las de planos.			
Altura máxima de la edificación	9 m.			
Nº máximo de plantas	B+1+E			
DETERMINACIONES DE GESTIÓN				
Actuación urbanística	Directa.			
Ejecución de la unidad	Normalización de Fincas Proyecto de Construcción que incluya la urbanización			
Cesiones	Superficie orientativa total: 27,5 m²			
Aparcamiento publico	27,5 m²			
Ampliación viario				

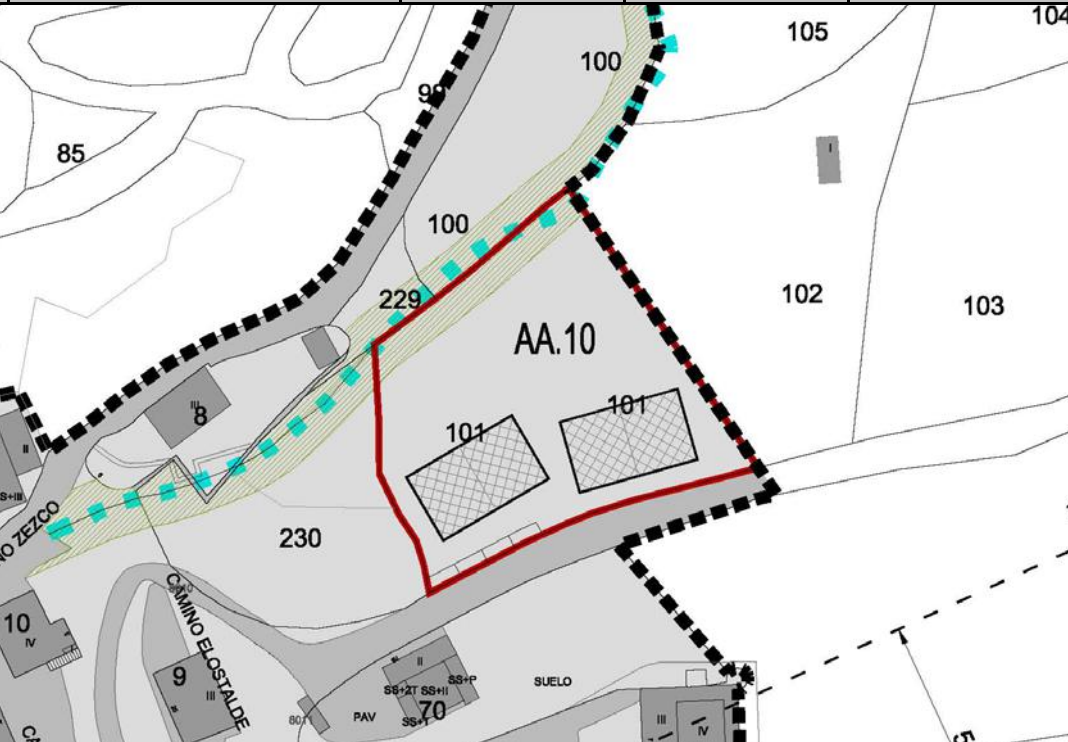
NORMAS PARTICULARES

1. La edificación deberá quedar perfectamente adaptada a la ladera con semisótanos si fuera necesario. Se prohíbe la construcción de escolleras y muros de contención que superen 1,60 m. de altura en el punto central de los mismos.
2. De ser necesaria la reparación del actual camino para acceder a la parcela, las labores corresponderán al promotor de la vivienda. Y deberán estar incluidas en el Proyecto de Construcción.
3. La parcela linda con regata. El proyecto deberá contar con autorización de la CHC. Si dicho organismo (CHC) no diese autorización a alguna de las edificaciones previstas la disminución del aprovechamiento no daría derecho a indemnización por parte del Ayuntamiento.
4. La servidumbre establecida por la Ley de Aguas de 5 m. desde el cauce de la regata deberá permitir el paso libre. Los cierres de parcela se dispondrán fuera de dicha zona de servidumbre de cauces. No pudiendo con carácter general realizarse ningún tipo de construcción en esta zona salvo que resulte conveniente o necesaria para el uso del dominio público hidráulico o para conservación y restauración. Deberá acondicionarse para zona verde pública.

JUSTIFICACIÓN

Corresponde a una zona de nueva creación que cuenta con todos los requisitos establecidos por la Ley Foral 35/2002 para poder ser clasificada como suelo urbano consolidado.

Suelo con el acceso y los servicios urbanos requeridos para poder ser clasificado como urbano consolidado.

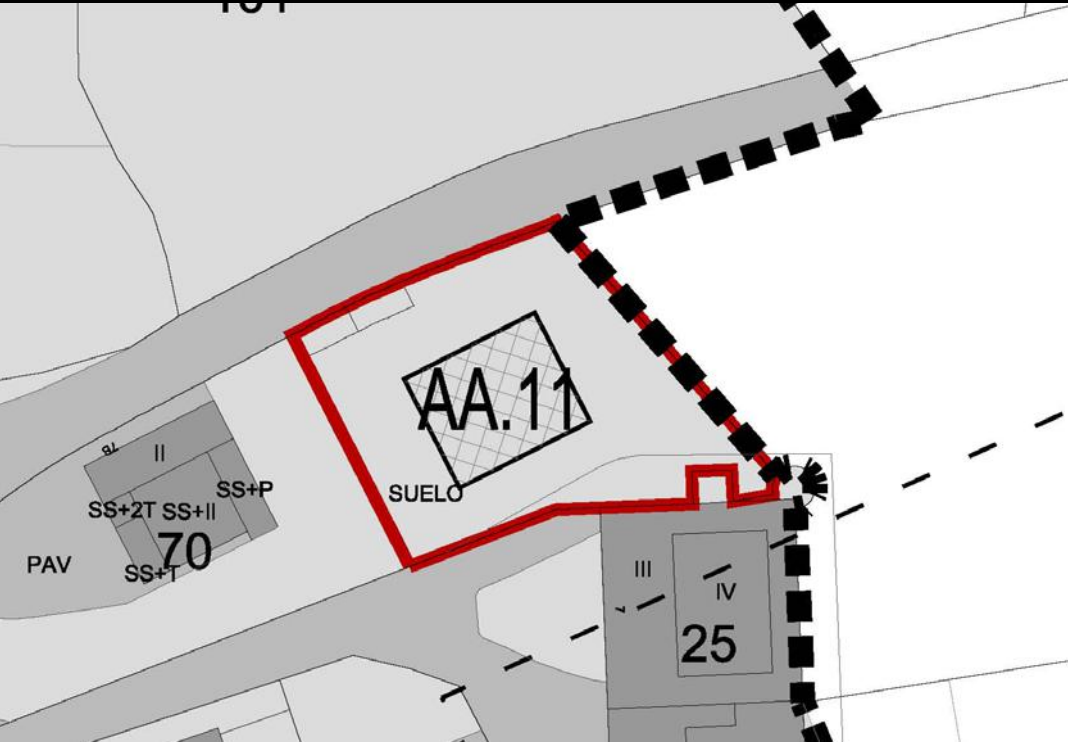
Betelu	Actuación Asistemática	AA10	Sector 1	Superficie 2.279,22 m²
				
CARACTERÍSTICAS GENERALES				
Polígono / parcela		Total/parcial	Superficie m²	
1 / 101		T	2.279,22 m²	
DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES				
Clasificación	Suelo urbano consolidado			
Calificación. Uso característico	Residencial casco			
Edificabilidad máxima	1.200 m² Incluyendo garajes y construcciones auxiliares			
Aprovechamiento patrimonializable	100%			
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADAS				
Calificación usos pormenorizados	Los establecidos en la normativa general			
Tipología de la edificación	Residencial aislada			
Nº máximo de edificios	2			
Nº máximo de viviendas	4			
Alineaciones de la construcción	Máximas las de planos.			
Rasantes de la construcción	Las de planos.			
Altura máxima de la edificación	9 m.			
Nº máximo de plantas	B+1+E			
DETERMINACIONES DE GESTIÓN				
Actuación urbanística	Directa.			
Ejecución de la unidad	Normalización de Fincas Proyecto de Construcción que incluya la urbanización			
Cesiones	Superficie orientativa total: 46,2 m²			
Aparcamiento publico	46,2 m²			
Ampliación viario				

NORMAS PARTICULARES

1. La edificación deberá quedar perfectamente adaptada a la ladera con semisótanos si fuera necesario. Se prohíbe la construcción de escolleras y muros de contención que superen 1,60 m. de altura en el punto central de los mismos.
2. De ser necesaria la reparación del actual camino para acceder a la parcela, las labores corresponderán al promotor de la vivienda. Y deberán estar incluidas en el Proyecto de Construcción.
3. La parcela linda con regata. El proyecto deberá contar con autorización de la CHC. Si dicho organismo (CHC) no diese autorización a alguna de las edificaciones previstas la disminución del aprovechamiento no daría derecho a indemnización por parte del Ayuntamiento.
4. La servidumbre establecida por la Ley de Aguas de 5 m. desde el cauce de la regata deberá permitir el paso libre. Los cierres de parcela se dispondrán fuera de dicha zona de servidumbre de cauces. No pudiendo con carácter general realizarse ningún tipo de construcción en esta zona salvo que resulte conveniente o necesaria para el uso del dominio público hidráulico o para conservación y restauración. Deberá acondicionarse para zona verde pública.

JUSTIFICACIÓN

Corresponde a una zona de nueva creación que cuenta con todos los requisitos establecidos por la Ley Foral 35/2002 para poder ser clasificada como suelo urbano consolidado.

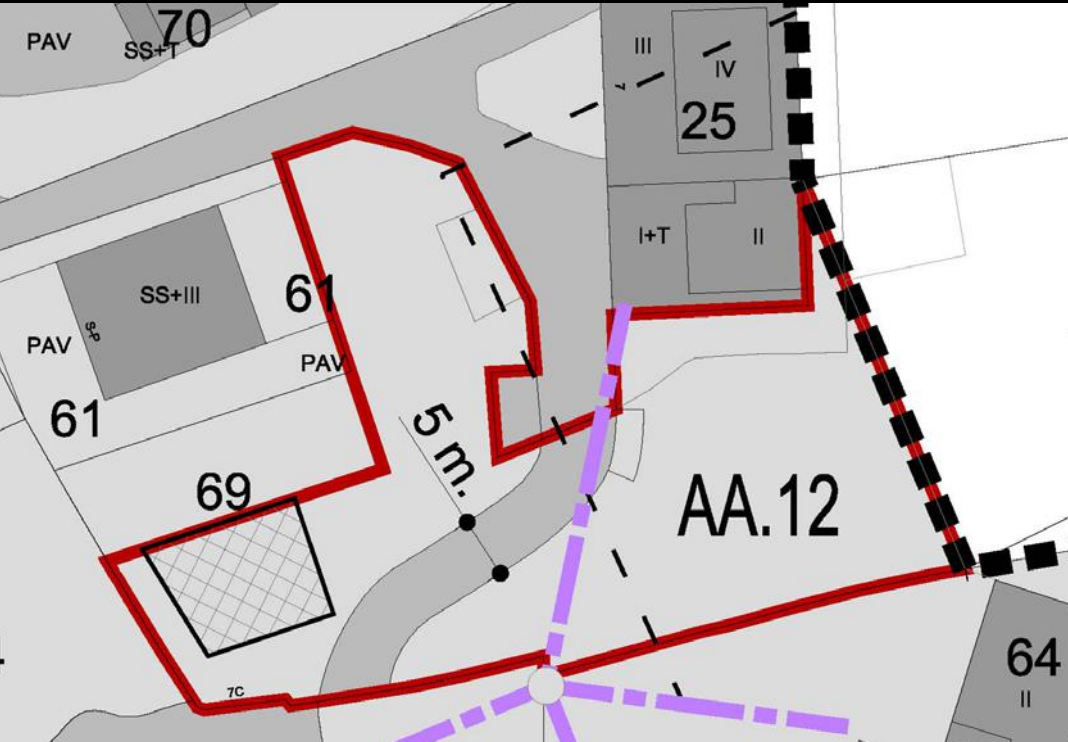
Betelu	Actuación Asistemática	AA11	Sector 1	Superficie 620,03 m²
				
CARACTERÍSTICAS GENERALES				
Polígono / parcela		Total/parcial	Superficie m²	
1 / 70		P	620,03 m²	
DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES				
Clasificación	Suelo urbano consolidado			
Calificación. Uso característico	Residencial casco			
Edificabilidad máxima	600 m² Incluyendo garajes y construcciones auxiliares			
Aprovechamiento patrimonializable	100%			
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADAS				
Calificación usos pormenorizados	Los establecidos en la normativa general			
Tipología de la edificación	Residencial aislada			
Nº máximo de edificios	1			
Nº máximo de viviendas	2			
Alineaciones de la construcción	Máximas las de planos.			
Rasantes de la construcción	Las de planos.			
Altura máxima de la edificación	9 m.			
Nº máximo de plantas	B+1+E			
DETERMINACIONES DE GESTIÓN				
Actuación urbanística	Directa.			
Ejecución de la unidad	Normalización de Fincas Proyecto de Construcción que incluya la urbanización			
Cesiones	Superficie orientativa total: 22,4 m²			
Aparcamiento publico	22,4 m²			
Ampliación viario				

NORMAS PARTICULARES

1. Cuenta con viario existente, que en caso de necesitar ser reparado correrá por cuenta del promotor de la vivienda y deberá estar incluido en el Proyecto de Construcción de la edificación.
2. La edificación deberá quedar perfectamente adaptada a la ladera con semisótanos si fuera necesario. Se prohíbe la construcción de escolleras y muros de contención que superen 1,60 m. de altura en el punto central de los mismos.
3. Podrá modificarse la situación de los aparcamientos de cesión y urbanización obligatoria, justificadamente, en el proyecto con el que se solicite licencia y previamente a la realización de la Normalización de Fincas.

JUSTIFICACIÓN

Corresponde a la parte de parcela 70 incluida como suelo urbano en el PDS 1982 con edificabilidad adjudicada. De los dos edificios previstos se ha construido uno.

Betelu	Actuación Asistemática	AA12	Sector 1	Superficie 1.652,6 m²
				
CARACTERÍSTICAS GENERALES				
Polígono / parcela		Total/parcial	Superficie m²	
1 / 69		P	1.652,6 m²	
DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES				
Clasificación	Suelo urbano consolidado			
Calificación. Uso característico	Residencial casco			
Edificabilidad máxima	300 m² Incluyendo garajes y construcciones auxiliares			
Aprovechamiento patrimonializable	100%			
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADAS				
Calificación usos pormenorizados	Los establecidos en la normativa general			
Tipología de la edificación	Residencial aislada			
Nº máximo de edificios	1			
Nº máximo de viviendas	1			
Alineaciones de la construcción	Máximas las de planos.			
Rasantes de la construcción	Las de planos.			
Altura máxima de la edificación	9 m.			
Nº máximo de plantas	B+1+E			
DETERMINACIONES DE GESTIÓN				
Actuación urbanística	Directa.			
Ejecución de la unidad	Normalización de Fincas Proyecto de Construcción que incluya la urbanización			
Cesiones	Superficie orientativa total: 169,8 m²			
Aparcamiento publico	12,4 m²			
Ampliación viario	157,4 m²			

NORMAS PARTICULARES

1. Esta parcela procede de la segregación en 2004 de la parcela 25 del polígono 1 para la cesión de la calle de acceso a Azkonegia, de la que resultaron las actuales parcelas 25 y 69 del polígono 1.
2. La delimitación de la actuación asistemática no se corresponde a la parcela catastral si no a la realidad de la situación de cierres de la edificación construida en la parcela 61 del polígono 1.
3. La cesión de 92,83 m² para la conexión del viario previsto en el PDS se acordó posponerla hasta que el Plan Municipal determinara la situación adecuada, mediante Convenio entre el Ayuntamiento de Betelu y los propietarios de la finca y caserío Azkonegia.
4. El Plan Municipal fija la conexión entre los viales por la cota más adecuada, resultando que la superficie necesaria para construir una conexión de 5 m. de ancho precisa mayor superficie de la medida sobre planos. Para ello, se incluye la obligatoriedad de cesión de la superficie real necesaria para dar cumplimiento del Convenio suscrito (que adjuntamos a continuación).
5. La conexión del viario, podrá ser ejecutada por el Ayuntamiento sin que haya solicitud de licencia por parte de la propiedad de la parcela 69. El pago de las obras, siempre corresponderá a la propiedad de la parcela 69 del polígono 1.
6. La edificación deberá quedar perfectamente adaptada a la ladera con semisótanos si fuera necesario. Se prohíbe la construcción de escolleras y muros de contención que superen 1,60 m. de altura en el punto central de los mismos.
7. Podrá modificarse la situación de los aparcamientos a solicitud de la propiedad, debidamente justificada.
8. Podrá adjudicarse nueva edificación en la parte de parcela situada en el entorno de 50 m. de la nave ganadera existente mediante Modificación Pormenorizada en los casos siguientes:
 - a. Si la nave ganadera queda fuera de servicio de forma definitiva.
 - b. Si los propietarios de la parcela 69 del polígono 1 y los de la nave ganadera, firman un compromiso conjunto de aceptación de la construcción de un nuevo edificio.

La nueva edificación incluirá una plaza de aparcamiento de cesión y urbanización por cada nueva vivienda prevista.

9. Deberán mantenerse las distancias de la edificación a líneas eléctricas de BT y AT, según la Normativa del Reglamento Electrónico para Baja Tensión (Decreto del Ministerio de Industria 2413/1973) y Reglamento Técnico de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión (Decreto del Ministerio de Industria 3151/1968).

JUSTIFICACIÓN

Corresponde a la parte de parcela 69 del polígono 1 incluida en el PDS 1982 en suelo urbano con edificación asignada, en la que se establece la cesión necesaria para completar el viario.

Con el fin de que la parcela resulte edificable y debido a las pendientes del terreno, se varía la situación de la conexión del viario para respetar la zona edificable en la zona más adecuada.

La parcela está afectada por las distancias a mantener a la nave ganadera de la parcela 231 del polígono 1.



AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE BETELU
31890 (NAVARRA)
BETELUKO UDALA

**CONVENIO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE BETELU Y LOS
SRES. PROPIETARIOS DE LA FINCA Y DEL CASERIO AZKONEGIA.**

D. Miguel Javier Recalde Golderaz, Alcalde del Ayuntamiento de Betelu,
con D.N.I.: 18210061H

D^a. M^a Ignacia Iriarte Estanga, propietaria de la parcela 25 del polígono 1 de
Betelu, con D.N.I.: 15744255L.

D. Francisco Javier Goicoechea Iriarte, con D.N.I.: 18204190N; D^a. M^a
Jesus Goicoechea Iriarte, con D.N.I.: 72668154E; D. Iñaki Goikoetxea Iriarte, con
D.N.I.: 29150695N; D. Juan M^a Goicoechea Iriarte, con D.N.I.: 29150696J; y D.
Aitor Goikoetxea Iriarte, con D.N.I.: 72674276^a; todos propietarios del edificio
Azkonegia.

EXPONEN:

Que con fecha 20 de mayo de 2002, se concedió licencia de rehabilitación
del edificio de Azkonegia a la Sra. M^a Ignacia Goicoechea Iriarte.

Que el proyecto al que se concedió licencia contemplaba la cesión de
755,27 m² para calle, según las determinaciones del proyecto de delimitación de
suelo urbano vigente en Betelu. (plano nº 1)

Que se han efectuado las obras de urbanización hasta la entrada de la
casa, revisándose las mismas y comprobándose que se encuentran perfectamente
terminadas.

Que el Ayuntamiento, considera que debido a la topografía de la zona, la
calle prevista en el Plan a la que responde la cesión prevista en el proyecto de
rehabilitación de Azkonegia, no tiene sentido urbano.

Que el Ayuntamiento, tiene previsto revisar el planeamiento, lo que
previamente afectará a la disposición de esta supuesta calle.

Que la cesión de toda la superficie para calle según el PDS, cuando la calle
prevista en el PDS se considera inadecuada, puede resultar un condicionante para
el futuro Plan, tanto en cuanto a trazado de calles como a zonas edificables, que
no debe condicionar al nuevo planeamiento.

Que no por ello, el Ayuntamiento considera que se deba exonerar a los
propietarios de la parcela y edificio de sus obligaciones urbanísticas, con el fin de
mantener el principio de equidad entre todos los vecinos afectados por el PDS.





AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE BETELU
31890 (NAVARRA)
BETELUKO UDALA

ACUERDAN:

Ceder en escritura pública, la superficie de 662,44 m², según la delimitación del plano anexo 3. (planos nº 2 y 3).

Establecer que el resto de superficie, que suponen 92,83 m² deberán cederse en la ubicación que determine el futuro Plan Municipal debidamente urbanizados, siempre que se mantenga la edificabilidad de la parcela.

Que en caso de mantener la edificabilidad y que la cesión 92,83 m², no responda a una ubicación adecuada para uso público como calle o espacio libre público en el interior de la parcela actual, el Ayuntamiento podrá reclamar esta misma superficie en otra ubicación, estando los suscribientes del convenio obligados a aportarla.

En Betelu, a 18 de octubre de 2004.



Miguel Javier Goicoechea Iriarte

M^a Ignacia Iriarte

M^a Ignacia Iriarte Estanga

[Signature]
Francisco Javier Goicoechea Iriarte

[Signature]

M^a Jesus Goicoechea Iriarte

[Signature]

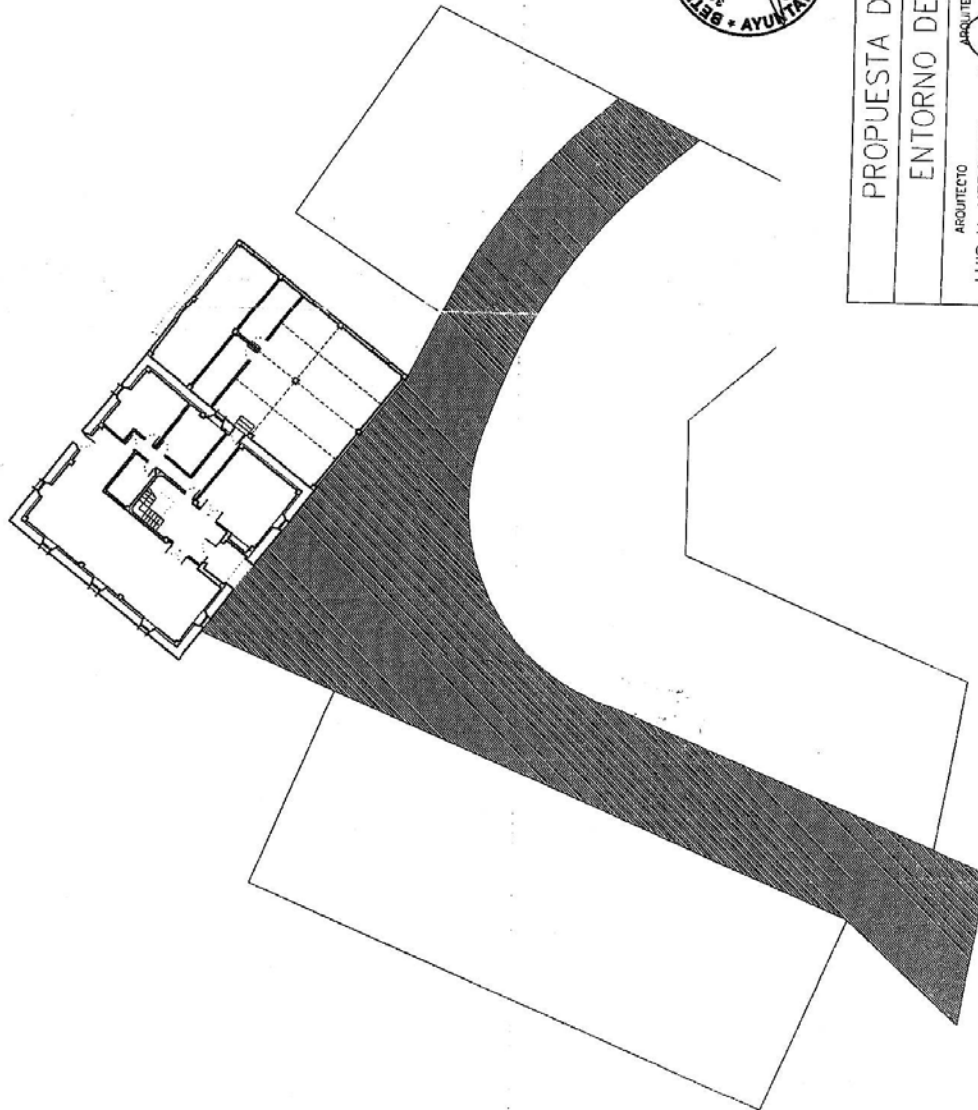
Iñaki Goikoetxea Iriarte

[Signature]

Juan M^a Goicoechea Iriarte

[Signature]

Aitor Goikoetxea Iriarte



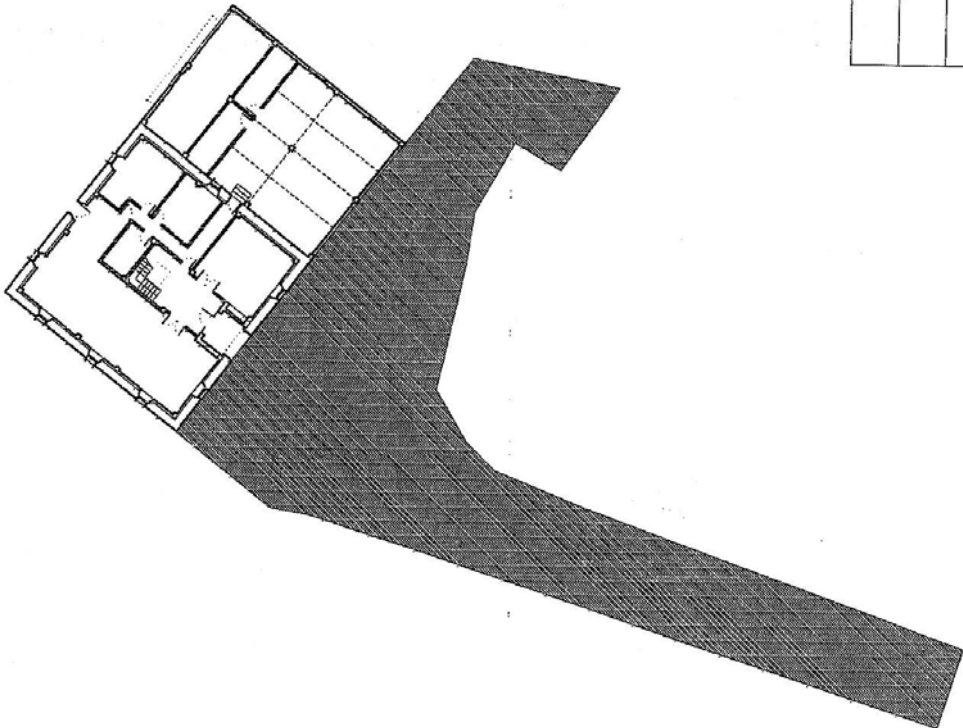
SUPERFICIE DE CESION A URBANIZAR = 755,27 m²



M^o Ignacio Jirarte

[Signature]

PROPUESTA DE URBANIZACION Y CESIONES			
ENTORNO DE AZKONEGIA ETXEA. BETELU			
ARQUITECTO LUIS M. HERGUETA	ARQUITECTO LUIS A. MATEO	ARQUITECTO ISIDORO ORUETA	PROMOTORA M ^o IGNACIA IRIARTE ESTIANGA
PLANTA DE SITUACION CESIONES RECOGIDAS EN EL P.D.S.			ESCALA 1/200 JUNIO 2.004
			Folio N ^o 01

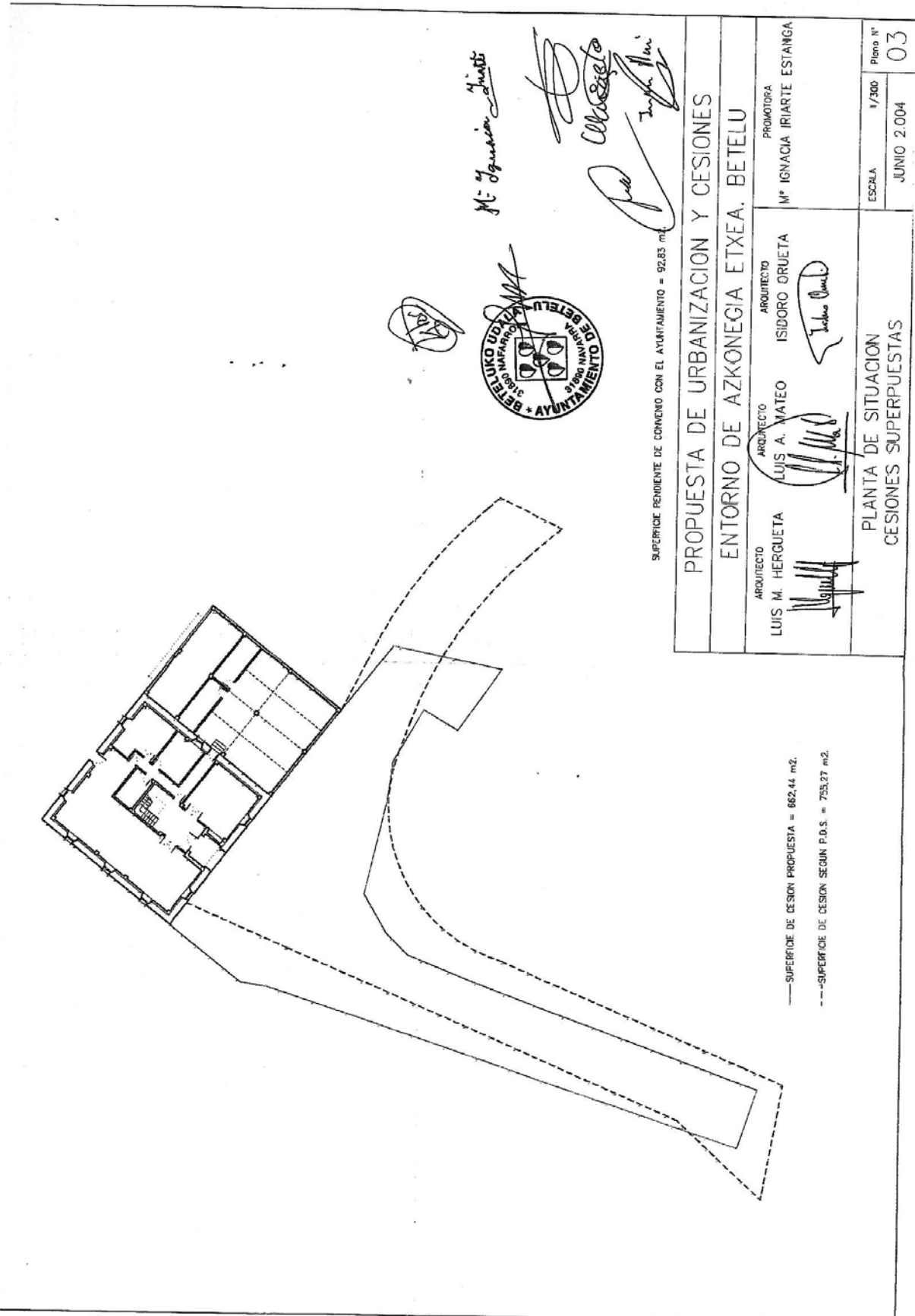


SUPERFICIE DE CESION A URBANIZAR = 662.44 m2

Handwritten signatures and stamps. From left to right: a signature, a circular stamp of the 'AYUNTAMIENTO DE BETELU' with a star, a signature, another circular stamp of the 'AYUNTAMIENTO DE BETELU', and a signature. Below the stamps are the names 'M. Ignacia Jirarte', 'Alfonso', and 'Jorge Mui'.

SUPERFICIE PENDIENTE DE CONVENIO CON EL AYUNTAMIENTO = 92.83 m2.

PROPUESTA DE URBANIZACION Y CESIONES			
ENTORNO DE AZKONEGIA ETXEA. BETELU			
ARQUITECTO LUIS M. HERQUETA	ARQUITECTO LUIS A. WATEO	ARQUITECTO ISIDORO ORUETA	PROMOTORA M ^a IGNACIA IRIARTE ESTANGA
PLANTA DE SITUACION CESIONES PROPUESTAS			ESCALA 3/300 JUNIO 2.004
			Folio Nº 02



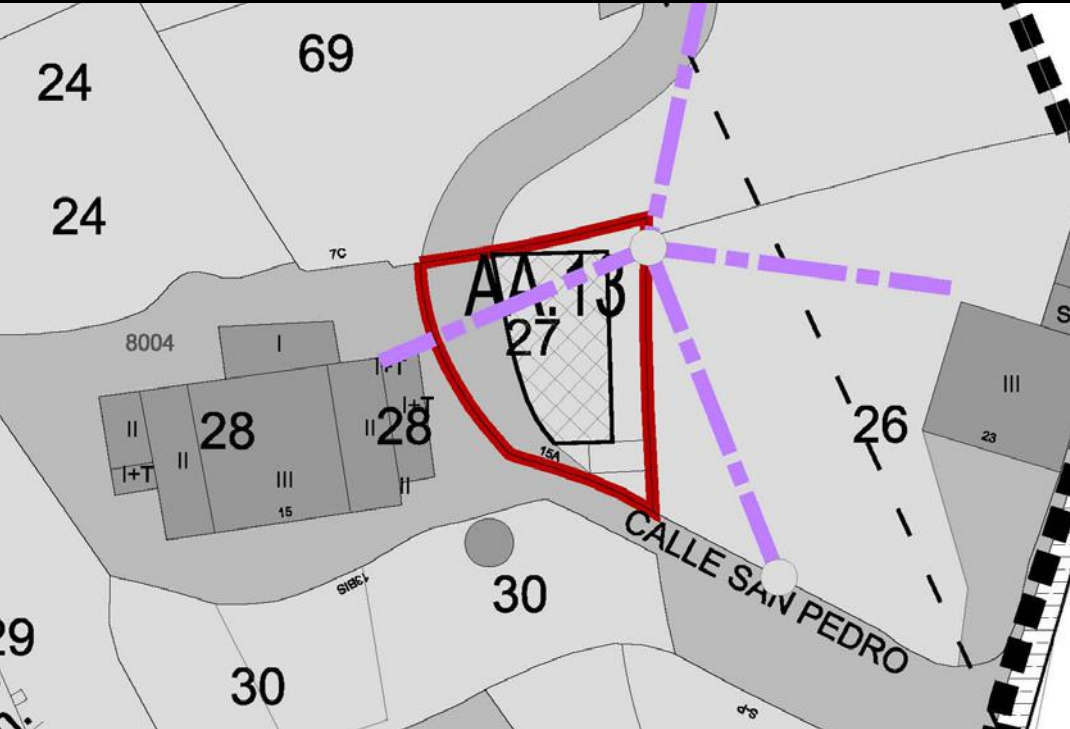
—SUPERFICIE DE DISEÑO PROPUESTA = 862,44 m².
- - -SUPERFICIE DE DISEÑO SEGUN P.D.S. = 735,27 m².

M.º Ignacio Quinti



SUPERFICIE PENDIENTE DE CONVENIO CON EL AYUNTAMIENTO = 92,83 m².

PROPUESTA DE URBANIZACION Y CESIONES			
ENTORNO DE AZKONEGIA ETXEA. BETELU			
ARQUITECTO LUIS M. HERGUETA	ARQUITECTO LUIS A. MATEO	ARQUITECTO ISIDORO ORUETA	PROMOTORA M.º IGNACIA IRIARTE ESTANGA
PLANTA DE SITUACION CESIONES SUPERPUENTES			ESCALA 1/300 JUNIO 2.004
			Plano N.º 03

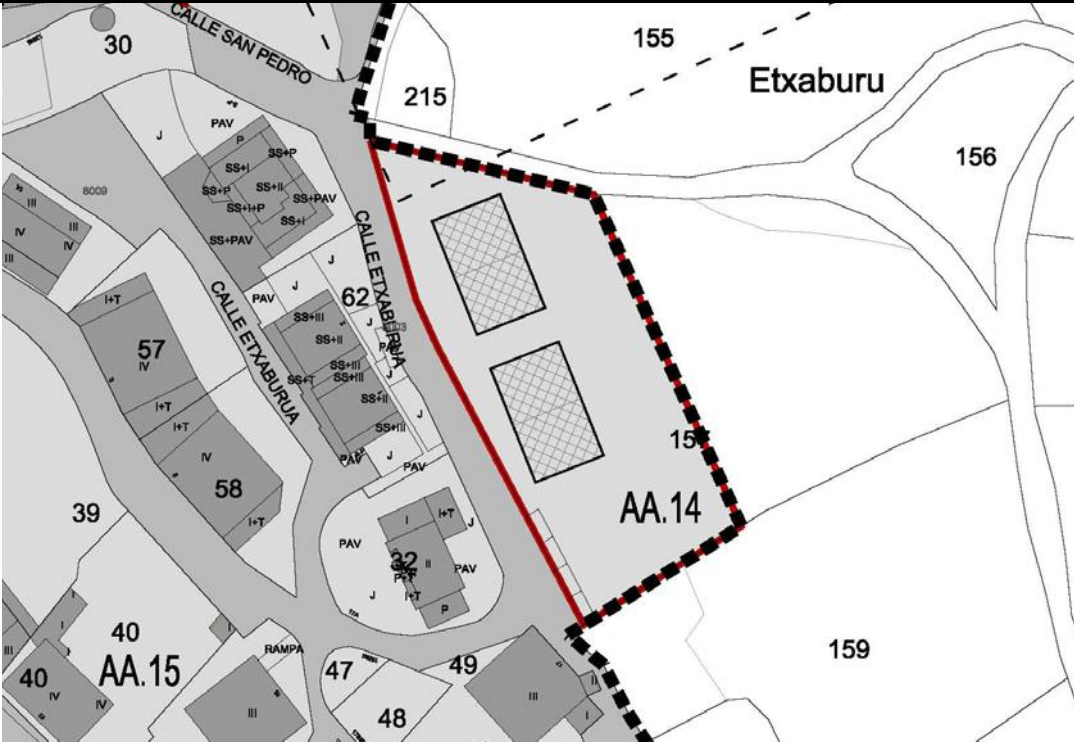
Betelu	Actuación Asistemática	AA13	Sector 1	Superficie 307 m²
				
CARACTERÍSTICAS GENERALES				
Polígono / parcela		Total/parcial	Superficie m²	
1 / 27		T	307 m²	
DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES				
Clasificación	Suelo urbano consolidado			
Calificación. Uso característico	Residencial casco			
Edificabilidad máxima	300 m² Incluyendo garajes y construcciones auxiliares			
Aprovechamiento patrimonializable	100%			
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADAS				
Calificación usos pormenorizados	Los establecidos en la normativa general			
Tipología de la edificación	Residencial aislada			
Nº máximo de edificios	1			
Nº máximo de viviendas	1			
Alineaciones de la construcción	Máximas las de planos.			
Rasantes de la construcción	Las de planos.			
Altura máxima de la edificación	9 m.			
Nº máximo de plantas	B+1+E			
DETERMINACIONES DE GESTIÓN				
Actuación urbanística	Directa.			
Ejecución de la unidad	Normalización de Fincas Proyecto de Construcción que incluya la urbanización			
Cesiones y permuta	Superficie orientativa total: 120,8 m²			
Aparcamiento publico	24,8 m²			
Ampliación viario	96 m²			

NORMAS PARTICULARES

1. La superficie destinada a viario y aparcamientos supera el 10% de la superficie de la parcela, ya que:
 - El Ayuntamiento acordó con la propiedad de Casa Elosta la permuta de superficie de la parcela 27 polígono 1 de igual superficie a la ocupada por los anexos a Casa Elosta en suelo público que suponen 100 m².
2. La conexión del viario, podrá ser ejecutada por el Ayuntamiento sin que haya solicitud de licencia por parte de la propiedad de la parcela 27. El pago de las obras, siempre corresponderá a la propiedad de la parcela 27 del polígono 1.
3. La edificación deberá quedar perfectamente adaptada a la ladera con semisótanos si fuera necesario. Se prohíbe la construcción de escolleras y muros de contención que superen 1,60 m. de altura en el punto central de los mismos.
4. Podrá modificarse la situación de los aparcamientos a solicitud de la propiedad, debidamente justificada.
5. Deberán mantenerse las distancias de la edificación a líneas eléctricas de BT y AT, según la Normativa del Reglamento Electrónico para Baja Tensión (Decreto del Ministerio de Industria 2413/1973) y Reglamento Técnico de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión (Decreto del Ministerio de Industria 3151/1968).

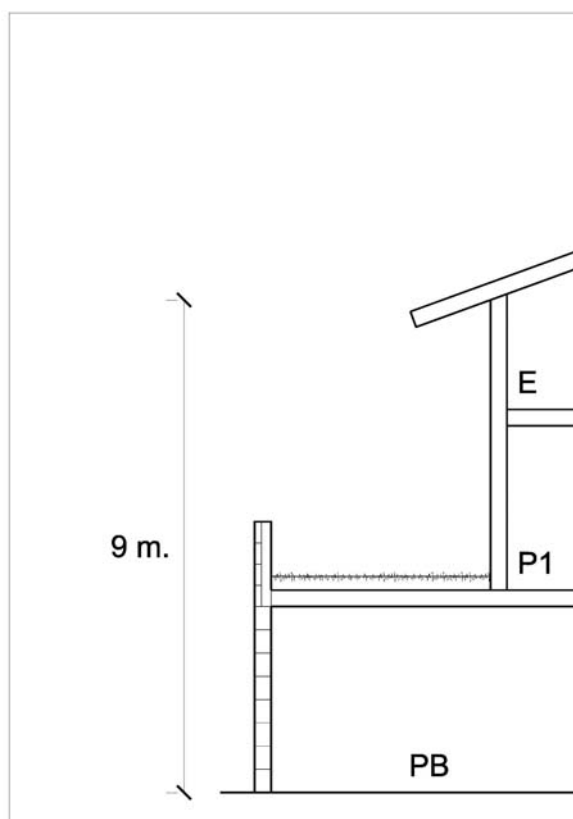
JUSTIFICACIÓN

Suelo con acceso y servicios urbanos requeridos para poder ser clasificado como urbano consolidado.

Betelu	Actuación Asistemática	AA14	Sector 1	Superficie 2.368,99 m²
				
CARACTERÍSTICAS GENERALES				
Polígono / parcela		Total/parcial	Superficie m²	
1 / 157		P	2.368,99 m²	
DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES				
Clasificación	Suelo urbano consolidado			
Calificación. Uso característico	Residencial casco			
Edificabilidad máxima	1.200 m² Incluyendo garajes y construcciones auxiliares			
Aprovechamiento patrimonializable	100%			
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADAS				
Calificación usos pormenorizados	Los establecidos en la normativa general			
Tipología de la edificación	Residencial aislada			
Nº máximo de edificios	2			
Nº máximo de viviendas	4			
Alineaciones de la construcción	Máximas las de planos.			
Rasantes de la construcción	Las de planos.			
Altura máxima de la edificación	9 m.			
Nº máximo de plantas	B+1+E			
DETERMINACIONES DE GESTIÓN				
Actuación urbanística	Directa.			
Ejecución de la unidad	Normalización de Fincas Proyecto de Construcción que incluya la urbanización			
Cesiones	Superficie orientativa total: 45,1 m²			
Aparcamiento publico	45,1 m²			
Ampliación viario				

NORMAS PARTICULARES

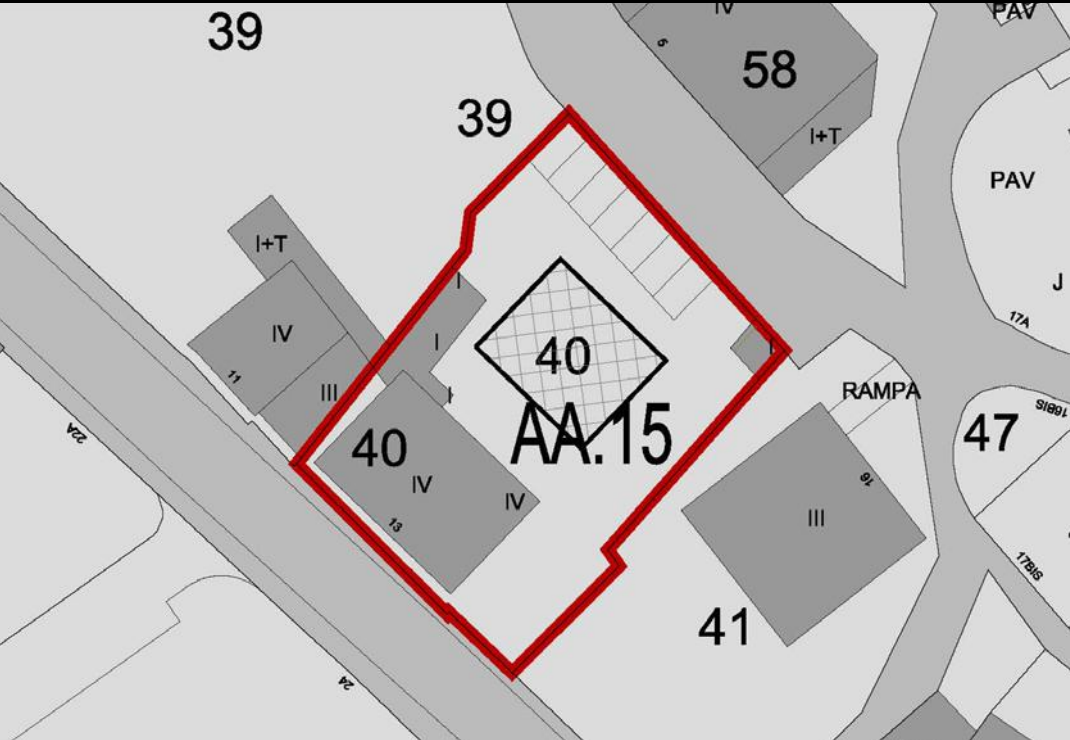
1. Previamente a la tramitación de los Proyectos de Ejecución deberá presentarse al Ayuntamiento el estudio de los accesos y urbanización, pudiendo exigir el Ayuntamiento la ampliación y urbanización de viario hasta en un 10% de la superficie de la parcela.
2. La edificación deberá quedar perfectamente adaptada a la ladera con semisótanos si fuera necesario. Se prohíbe la construcción de escolleras y muros de contención que superen 1,60 m. de altura en el punto central de los mismos.
3. La conexión a las redes municipales hasta el registro más próximo preferentemente discurrirá por suelo público y será por cuenta del promotor.
4. Para mantener el muro de contención actual, la edificación podrá tener entrada directa al semisótano coincidiendo con el límite de la parcela a la calle. Se permitirá en ese caso cubierta plana ajardinada según el esquema siguiente:



5. La cubierta plana podrá ser terraza con pavimento si no supera el 33% de la superficie en planta del edificio.
6. La edificación puede disponerse en varios volúmenes conectados para adaptarse mejor a la ladera.

JUSTIFICACIÓN

Suelo con acceso y servicios urbanos requeridos para poder ser clasificado como urbano consolidado.

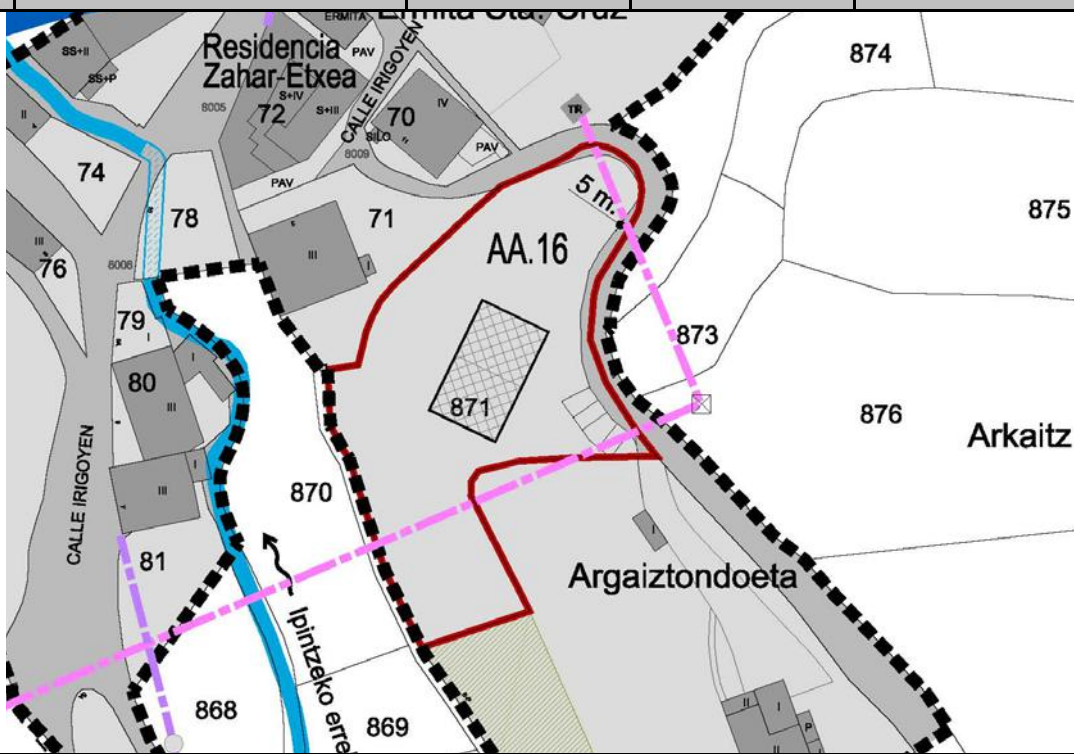
Betelu	Actuación Asistemática	AA15	Sector 1	Superficie 903,89 m²
				
CARACTERÍSTICAS GENERALES				
Polígono / parcela		Total/parcial	Superficie m²	
1 / 40		T	903,89 m²	
DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES				
Clasificación	Suelo urbano consolidado			
Calificación. Uso característico	Residencial Casco			
Edificabilidad máxima	300 m² Incluyendo garajes y construcciones auxiliares Se consolida toda la edificabilidad existente			
Aprovechamiento patrimonializable	100%			
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADAS				
Calificación usos pormenorizados	Los establecidos en la normativa general			
Tipología de la edificación	Residencial aislada			
Nº máximo de edificios	1			
Nº máximo de viviendas	2			
Alineaciones de la construcción	Máximas las de planos.			
Rasantes de la construcción	Las de planos.			
Altura máxima de la edificación	9 m.			
Nº máximo de plantas	B+1+E			
DETERMINACIONES DE GESTIÓN				
Actuación urbanística	Directa.			
Ejecución de la unidad	Normalización de Fincas Proyecto de Construcción que incluya la urbanización			
Cesiones	Superficie orientativa total: 90,38 m²			
Aparcamiento publico	90,38 m²			
Ampliación viario				

NORMAS PARTICULARES

1. La Actuación Asistemática incluye toda la parcela donde existe un edificio con tres viviendas.
 - La edificación existente está consolidada y se prohíbe su derribo y ampliación.
 - Podrá edificarse un nuevo edificio aislado con 300 m² edificables como máximo con una vivienda unifamiliar, vinculado a la cesión y urbanización de aparcamientos públicos en la Calle Mayor y Calle San Pedro con una superficie de 90,38 m².
 - Previamente a la concesión de licencia de construcción de nueva planta, se deberá haber tramitado por el promotor y aprobado por el Ayuntamiento un Estudio de Detalle que establezca las alineaciones y rasantes de la edificación y la situación de los aparcamientos. La cesión se efectuará mediante Normalización de Fincas.
 - Nº Máximo de viviendas en la parcela: 5 viviendas.
2. La edificación deberá quedar perfectamente adaptada a la ladera con semisótanos si fuera necesario. Se prohíbe la construcción de escolleras y muros de contención que superen 1,60 m. de altura en el punto central de los mismos.

JUSTIFICACIÓN

Parcela incluida en suelo urbano por el PDS 1982, sin edificación adjudicada, con edificio existente incluido en Régimen de Protección.

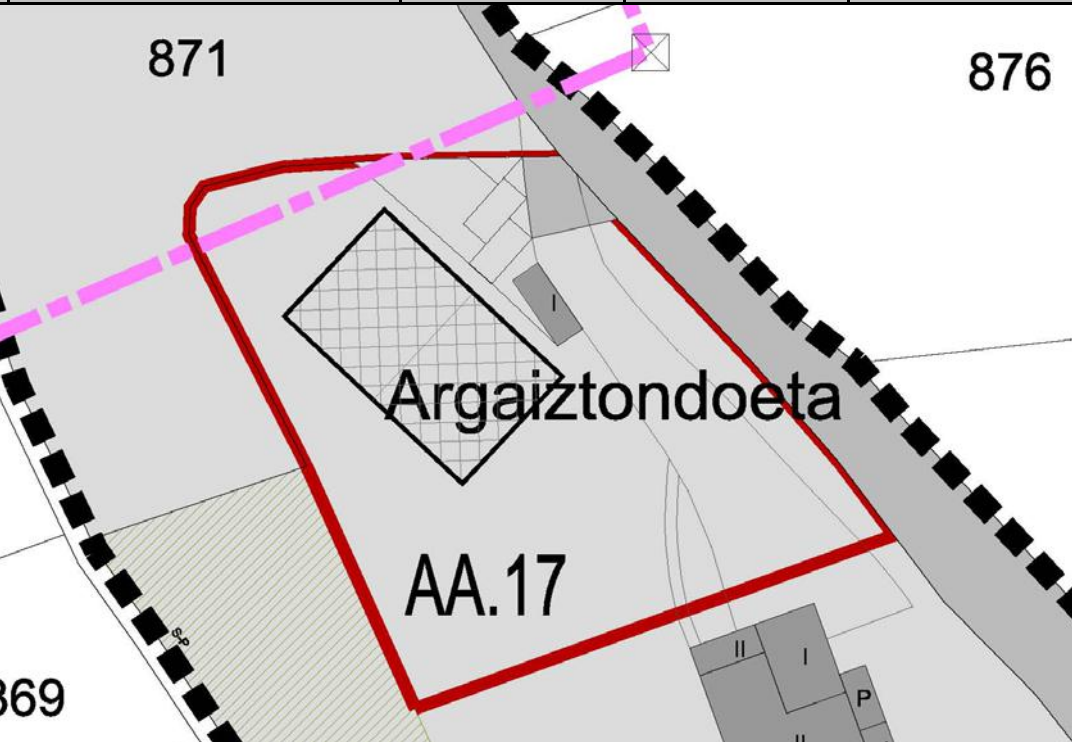
Betelu	Actuación Asistemática	AA16	Sector 1	Superficie 2.327,4 m²
				
CARACTERÍSTICAS GENERALES				
Polígono / parcela		Total/parcial	Superficie m²	
2 / 871		T	2.327,4 m²	
DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES				
Clasificación	Suelo urbano consolidado			
Calificación. Uso característico	Residencial casco			
Edificabilidad máxima	600 m² Incluyendo garajes y construcciones auxiliares			
Aprovechamiento patrimonializable	100%			
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADAS				
Calificación usos pormenorizados	Los establecidos en la normativa general			
Tipología de la edificación	Residencial aislada			
Nº máximo de edificios	1			
Nº máximo de viviendas	2			
Alineaciones de la construcción	Máximas las de planos.			
Rasantes de la construcción	Las de planos.			
Altura máxima de la edificación	9 m.			
Nº máximo de plantas	B+1+E			
DETERMINACIONES DE GESTIÓN				
Actuación urbanística	Directa.			
Ejecución de la unidad	Normalización de Fincas Proyecto de Construcción que incluya la urbanización			
Cesiones	Superficie orientativa total: 178,9 m²			
Aparcamiento publico	65,8 m²			
Ampliación viario	113,1 m²			

NORMAS PARTICULARES

1. La cesión del 10% para completar la urbanización incluirá las plazas de aparcamientos, y si fuera necesario, la ampliación del vial para mejorar la curva.
2. Debido a las pronunciadas pendientes de parte de la parcela, la edificación se deberá situar en la parte más próxima al vial.
3. La edificación deberá quedar perfectamente adaptada a la ladera con semisótanos. Se prohíbe la construcción de escolleras y muros de contención de más de 1,60 m. de altura en el punto central de los mismos.
4. Deberán mantenerse las distancias de la edificación a líneas eléctricas de BT y AT, según la Normativa del Reglamento Electrónico para Baja Tensión (Decreto del Ministerio de Industria 2413/1973) y Reglamento Técnico de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión (Decreto del Ministerio de Industria 3151/1968).

JUSTIFICACIÓN

Se trata de parcela sin edificación entre dos zonas de suelo urbano consolidado que cuenta con los servicios urbanos a menos de 50 m. de la parcela.

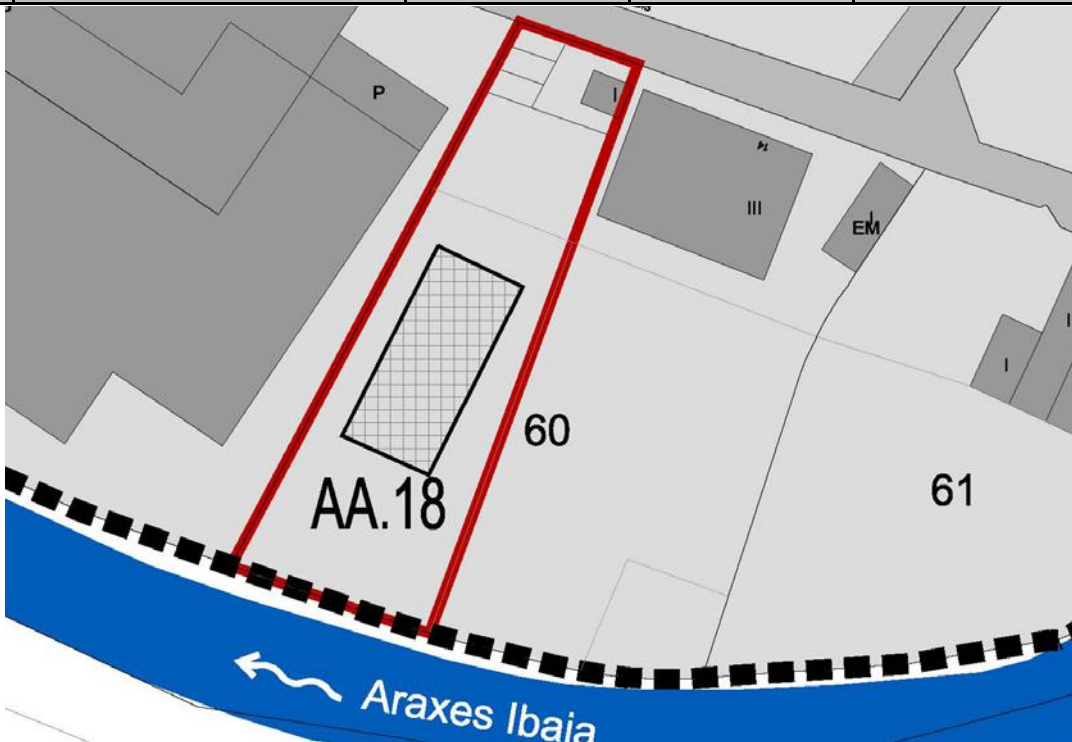
Betelu	Actuación Asistemática	AA17	Sector 1	Superficie 1.531,99 m²
				
CARACTERÍSTICAS GENERALES				
Polígono / parcela		Total/parcial	Superficie m²	
2 / 872		P	1.531,99 m²	
DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES				
Clasificación	Suelo urbano consolidado			
Calificación. Uso característico	Residencial casco			
Edificabilidad máxima	600 m² Incluyendo garajes y construcciones auxiliares			
Aprovechamiento patrimonializable	100%			
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADAS				
Calificación usos pormenorizados	Los establecidos en la normativa general			
Tipología de la edificación	Residencial aislada			
Nº máximo de edificios	1			
Nº máximo de viviendas	2			
Alineaciones de la construcción	Máximas las de planos.			
Rasantes de la construcción	Las de planos.			
Altura máxima de la edificación	9 m.			
Nº máximo de plantas	B+1+E			
DETERMINACIONES DE GESTIÓN				
Actuación urbanística	Directa.			
Ejecución de la unidad	Normalización de Fincas Proyecto de Construcción que incluya la urbanización			
Cesiones	Superficie orientativa total: 153m²			
Aparcamiento publico	36 m²			
Ampliación viario	117 m²			

NORMAS PARTICULARES

1. La cesión del 10% para completar la urbanización incluirá las plazas de aparcamientos, y si fuera necesario, la ampliación del vial para mejorar la curva.
2. Debido a las pronunciadas pendientes de parte de la parcela, la edificación se deberá situar en la parte más próxima al vial.
3. La edificación deberá quedar perfectamente adaptada a la ladera con semisótanos. Se prohíbe la construcción de escolleras y muros de contención de más de 1,60 m. de altura en el punto central de los mismos.
4. Deberán mantenerse las distancias de la edificación a líneas eléctricas de BT y AT, según la Normativa del Reglamento Electrónico para Baja Tensión (Decreto del Ministerio de Industria 2413/1973) y Reglamento Técnico de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión (Decreto del Ministerio de Industria 3151/1968).

JUSTIFICACIÓN

Corresponde a los terrenos clasificados como suelo urbano por Modificación de PDS 1982.

Betelu	Actuación Asistemática	AA18	Sector 1	Superficie 978,9 m²
				
CARACTERÍSTICAS GENERALES				
Polígono / parcela		Total/parcial	Superficie m²	
2 / 60		P	978,9 m²	
DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES				
Clasificación	Suelo urbano consolidado			
Calificación. Uso característico	Industrial			
Edificabilidad máxima	200 m² P.B. 100 m² Entreplanta			
Aprovechamiento patrimonializable	100%			
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADAS				
Calificación usos pormenorizados	Los establecidos en la normativa general			
Tipología de la edificación	Nave Industrial			
Nº máximo de edificios	1			
Alineaciones de la construcción	Máximas las de planos.			
Rasantes de la construcción	Las de planos.			
Altura máxima de la edificación	6 m.			
Nº máximo de plantas	B+E			
DETERMINACIONES DE GESTIÓN				
Actuación urbanística	Directa.			
Ejecución de la unidad	Normalización de Fincas Proyecto de Construcción que incluya la urbanización			
Cesiones	Superficie orientativa total: 96,4 m²			
Aparcamiento publico	38 m²			
Ampliación viario	58,4 m²			

NORMAS PARTICULARES

1. La parcela linda con río. El proyecto deberá contar con autorización de la CHC. Si dicho organismo (CHC) no diese autorización a alguna de las edificaciones previstas la disminución del aprovechamiento no daría derecho a indemnización por parte del Ayuntamiento.
2. La servidumbre establecida por la Ley de Aguas de 5 m. desde el cauce de la regata deberá permitir el paso libre. Los cierres de parcela se dispondrán fuera de dicha zona de servidumbre de cauces. No pudiendo con carácter general realizarse ningún tipo de construcción en esta zona salvo que resulte conveniente o necesaria para el uso del dominio público hidráulico o para conservación y restauración. Deberá acondicionarse para zona verde pública.
3. El acceso a la parcela se efectúa a través del resto de la propia parcela. El proyecto deberá incluir la urbanización privada de accesos con dos aparcamientos como mínimo
4. Parcelación. Se permite la parcelación para dotar de terreno propio al edificio. La nueva parcela deberá contar con acceso desde la vía pública con 3 m. de ancho como mínimo. La nueva parcela incluirá como mínimo el total de la superficie delimitada como AA18.
5. Cuenta con autorización de la CHC, que transcurrido el tiempo de vigencia sin haberse iniciado la construcción, deberá renovarse.

JUSTIFICACIÓN

Corresponde a la parte de parcela con todos los requisitos establecidos por la Ley Foral 35/2002 para poder ser clasificada como suelo urbano, donde se inició la tramitación de una nave industrial.