



ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LAS OBRAS A REALIZAR EN LAS PARCELAS PARTICULARES EN LA ZONA DE LARREA

1.-Objeto:

Es objeto de la presente Ordenanza establecer los criterios técnicos que regulen las obras a realizar en las parcelas particulares en el ámbito incluido en las Normas Subsidiarias de Amorebieta-Etxano denominado S.A.P.U. LAMINOR y UE"Z" (Zona Larrea.).

Estas obras incluyen las de acondicionamiento o urbanización interior de las parcelas, los cierres de parcela entre particulares, las obras de ampliación de la edificación en los casos permitidos, y la colocación o modificación de cualquier elemento que afecte a la estética exterior de la edificación.

Se pretende de esta manera el establecimiento de unos estándares mínimos de calidad, armonía y adecuación para todas las obras de estas características que se desarrollen en el ámbito, con el fin de evitar un muestrario de materiales y soluciones técnicas que derive en un resultado negativo para la imagen arquitectónica y urbana del mismo.

2.-Condiciones del acondicionamiento o urbanización interior de las parcelas:

Toda actuación que se pretenda realizar para el acondicionamiento o urbanización interior de las parcelas (exceptuando la creación de aceras) habrá de ser resultado de una solución consensuada cuando menos por la correspondiente Comunidad de Vecinos, presentando un proyecto técnico o Estudio de Detalle, según proceda, referido al ámbito de actuación, de manera que se garantice su coordinación en cuanto a la homogeneidad de criterios técnicos y estéticos.

En el caso de parcelas con terreno en pendiente pronunciada, se permitirá la explanación del mismo mediante muretes de contención que no deberán superar los 1,50 metros de altura, perfilados en una línea envolvente de 35 grados de pendiente respecto a la horizontal.

Dichos muretes deberán ir revestidos de material pétreo o de traviesas de madera en combinación con elementos vegetales. Se podrán proponer al Ayuntamiento acabados alternativos, aunque no se admitirán acabados en hormigón visto, o bloque de hormigón raseado o pintado, salvo que vayan recubiertos de vegetación.

Se contemplará la recogida de posibles filtraciones de agua.

3.-Condiciones mínimas de calidad y estética de los cierres de parcela entre particulares:

Toda actuación que pretenda realizar la construcción de muros entre parcelas particulares colindantes habrá de ser resultado de una solución consensuada por la correspondiente Comunidad de Vecinos, presentando un proyecto técnico o Estudio de Detalle según proceda, referido al ámbito de actuación. En el caso de que los muros de separación entre particulares no sean muros de contención, deberá presentarse planos con definición en planta, alzados y sección del muro, debidamente acotados y a escala 1:50, acompañados de memoria y presupuesto del mismo y firmados por Técnico.

Para salvar la diferencia de cotas entre parcelas particulares colindantes se permite la construcción de muros de contención. Estos muros deberán resolverse mediante coronaciones horizontales escalonadas asegurando que el muro no supere en ningún punto una altura de tres metros, quedando expresamente prohibidas las soluciones con muros inclinados acompañando la pendiente natural del terreno. En los primeros 2 metros a contar en perpendicular desde la vía pública el muro no superará una altura de 1,50m.

Estos cierres irán revestidos de un acabado pétreo, con un cierre superior hasta una altura máxima total de dos metros en malla de color verde, acompañada de elementos vegetales. Se podrán proponer al



Ayuntamiento acabados alternativos, aunque no se admitirán acabados en hormigón visto, o bloque de hormigón raseado o pintado, salvo que vayan recubiertos de vegetación.

4.-Condiciones mínimas de calidad y estética de las actuaciones que afecten a las fachadas

En el caso de viviendas que no hayan agotado el aprovechamiento que les confiere el correspondiente proyecto de Compensación, se permitirá un aumento de la edificación hasta agotar dicha edificabilidad. A efectos de cómputo de aprovechamiento, los porches computarán el 100%.

La ampliación deberá mantener las alineaciones que quedan establecidas en el Plan Parcial, guardando una separación a colindantes de tres metros, salvo en el caso de viviendas adosadas.

La solución estará directamente adosada a la edificación principal y se entenderá de forma conjunta, debiendo guardar las proporciones de huecos y criterios compositivos de la edificación originaria, así como trabajar con los mismos materiales, manteniendo la calidad de sus técnicas constructivas.

Toda intervención en fachadas (incluidos los toldos) deberá ser homogénea en cada ámbito comunitario.

5.-Elementos de jardinería:

Se admitirán libremente los trabajos de jardinería, incluida la plantación de árboles, siempre y cuando mantengan una distancia mínima de dos metros al límite de parcela y quede garantizada la proyección de la copa del árbol dentro de la parcela propia.

6.-Piscinas:

Se permitirá la instalación de piscinas de no más de 2 metros de profundidad. Estas deberán guardar una distancia mínima de 2 metros a colindantes.

La solicitud de instalación de una piscina requerirá la presentación de un Proyecto a aprobar por la Oficina Técnica Municipal que incluya los siguientes extremos:

El suministro de agua a la piscina debe disponer de contador independiente, válvula de corte anterior y posterior al contador (una de ellas precintable) y válvula anti-retorno aguas abajo de la última válvula de corte.

Las purgas y vaciados de las piscinas deberán conducirse a la red de aguas residuales municipal a través de una tubería de diámetro máximo de 100mm. Los vaciados se realizarán en período nocturno (de 22h a 8h)

6.-Otras instalaciones:

Estarán permitidos todo tipo de elementos desmontables que no precisen obras para su instalación, tales como toldos, etc.

No se permitirá la instalación fija de barbacoas de obra, ni cualquier otro tipo de instalación no desmontable que pueda producir olores, ruidos o molestias al vecindario.

Amorebieta-Etxano a 28 de febrero de 2.006.

EL ALCALDE,

Fdo .: David Latxaga Ugartemendia,