

# PLAN GENERAL MUNICIPAL

*Modificación de la Ordenanza 1 para reforma de fachadas y balcones*

## **LEKUNBERRI**

ENERO 2020

## **TEXTO REFUNDIDO**

### **A. MEMORIA**

- 1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN Y ANTECEDENTES**
  - 1.1. Promotor y Antecedentes**
  - 1.2. Objeto de la Modificación de la Ordenanza**
  
- 2. RÉGIMEN JURÍDICO**
  - 2.1. Marco Normativo**
  - 2.2. Situación Urbanística**
  
- 3. JUSTIFICACIÓN QUE MOTIVA LA MODIFICACIÓN**
  - 3.1. Necesidad de la Modificación**
  - 3.2. Normativa Vigente**
  - 3.3. Normativa Modificada**

## A. MEMORIA

### 1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA 1 Y ANTECEDENTES

#### 1.1 Promotor y Antecedentes

Por encargo de la **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS** con CIF \_\_\_\_\_ del edificio de calle ARALAR Nº24 de LEKUNBERRI (Navarra), parcela 118 polígono 12, la arquitecta que suscribe elabora la siguiente solicitud de **MODIFICACIÓN DEL ART. 10.1.b “Instrucciones de Diseño para la ORDENANZA 1” de la edificación del VIGENTE PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LEKUNBERRI**, para en casos concretos, **poder valorar en los antepechos de balcones de la zona el colocar otros materiales como vidrio.**

El edificio en el que se realizará la reforma es de uso residencial, y consta de Planta Baja, tres plantas elevadas y un Bajo-Cubierta con trasteros. En planta Baja del edificio se encuentra la entrada desde la fachada principal y el portal con unas escaleras de uso común de acceso a las distintas plantas elevadas.

Las viviendas son de una sola crujía; y existen dos viviendas por planta, izquierda y derecha.

En planta baja existe un local y una vivienda también. En total en el edificio constan siete viviendas; y todas ellas cuentan con cédula de habitabilidad.

El edificio posee un sistema estructural de pórticos de hormigón armado, con pilares, vigas y forjados unidireccionales con vigueta y bovedillas de hormigón.

El edificio presenta tres cubiertas. Las tres cubiertas son inclinadas a 2 aguas, con cobertura de teja cerámica sobre doble rastrel, y estructura de losas de hormigón armado.

## 1.2 Objeto de la Modificación de la Ordenanza

En la actualidad, en la parcela existe un edificio que contiene una vivienda en planta baja, seis viviendas en plantas elevadas, dos por planta, y un local de oficinas en la planta baja.

Los Propietarios tienen Licencia de Obra del Ayuntamiento de Lekunberri con *nº Resolución 68/2018, de fecha 24 de Julio de 2018, para realizar la Reforma de la Envolvente Térmica* del edificio en su conjunto.

El objeto de la solicitud de la Modificación del Artículo 10.1.b. “Instrucciones de Diseño para la Ordenanza 1”, Capítulo 3. NORMAS REGULADORAS EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE del PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LEKUNBERRI es conseguir que, en algunos casos concretos, a valorar por el Excmo Ayuntamiento del Municipio, se pueda dar la opción de colocar en los antepechos de balcones otros materiales como el vidrio laminar de seguridad en lo referente a *Cuerpos volados y balcones*.

Desde el punto de vista técnico la propuesta elegida cumpliría en su totalidad con las normativas de habitabilidad del Gobierno de Navarra y del CTE; y con el resto de las Ordenanzas de Edificación del Plan General Municipal vigente.

El Proyecto de Ejecución de Reforma de la Envolvente Térmica cumplirá las Normas NBE, NTE y CTE (DB SE, DB SUA, DB HE, DB SI, DB HR y DB HS) al completo, y se adjuntarán fichas justificando el cumplimiento de las mismas en aquellas que lo precisen.

## 2. RÉGIMEN JURÍDICO

### 2.1. Marco Normativo. Ordenanza de Edificación

- ✓ Artículo 10.1.b. “Instrucciones de Diseño para la Ordenanza 1”.

#### Capítulo 3. NORMAS REGULADORAS EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

#### Documentación a presentar para la Modificación del artículo 10.1.b de la Ordenanza :

- a). Objeto de la Modificación, Promotor y Antecedentes.
- b). Justificación que motiva la modificación.
- c). Normativa vigente. Artículo 10.1.b redactado en la actualidad. “*Cuerpos volados y balcones*”.
- d.) Normativa modificada. Artículo 10.1.b redactado después de la modificación. “*Cuerpos volados y balcones*”.

La herramienta para la **Modificación del Artículo 10.1.b de la Ordenanza 1 de Edificación, “Cuerpos volados y balcones”**, viene especificada en el artículo 65.3 del Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, según el cual la aprobación de la modificación de las ordenanzas se efectuará conforme al artículo 325 de la Ley Foral 6/1990 de la Administración Local de Navarra:

- ✓ La **aprobación de reglamentos y ordenanzas locales** se ajustará al siguiente procedimiento:

a). **Aprobación inicial** por el Pleno de la entidad local.

b). **Información pública**, previo anuncio en el BOLETÍN OFICIAL de Navarra y en el tablón de anuncios de la entidad del acuerdo de aprobación, por el plazo mínimo de treinta días en que los vecinos e interesados legítimos podrán examinar el expediente y formular reclamaciones, reparos u observaciones.

c). **Resolución** de las reclamaciones, reparos u observaciones presentadas, y **aprobación definitiva** por el órgano a que se ha hecho referencia en el apartado a).

No obstante, el acuerdo de aprobación inicial pasará a ser definitivo en el caso de que no se hubiesen formulado reclamaciones, reparos u observaciones...

- ✓ Para la **modificación de los reglamentos y ordenanzas** deberán observarse los mismos trámites que para su aprobación.

## **2.2. Situación Urbanística**

Los criterios urbanísticos aplicables son los pertenecientes a las Ordenanzas de Edificación contemplados en las Normas Urbanísticas del vigente Plan General Municipal de Lekunberri para esta zona del Casco Antiguo.

## **3. JUSTIFICACIÓN QUE MOTIVA LA MODIFICACIÓN**

### **3.1. Necesidad de la Modificación de la Ordenanza 1**

La Comunidad de Propietarios cuenta con Licencia Municipal de Obras XXXX para reformar la Envoltente Térmica del edificio, cubiertas, fachadas y balcones.

Actualmente la normativa vigente para esta zona del Casco Antiguo de Lekunberri *sólo permite colocar en los antepechos de balcones materiales de cerrajería o barrotes de madera.*

Pero en este caso en concreto, el edificio objeto de la reforma aunque se encuentra dentro de la zona a la que hace referencia la Ordenanza 1, su tipología es el de un bloque de vivienda colectiva exento, totalmente diferente a la típica construcción tradicional del Casco Antiguo; encontrándose además aislado y al otro lado de la carretera principal.

Por todo ello, los vecinos de la Comunidad plantean en su reforma de la envolvente térmica del edificio el uso del vidrio laminar en los antepechos de balcones, dándole así un aspecto uniforme a toda la fachada principal, y también a la fachada posterior, en las cuales existen unos grandes cierres de vidrio con salida a estos balcones, dotándole al edificio de una estética contemporánea que lo realza y revaloriza, sin influir en modo alguno en el resto de edificaciones de la zona a la que pertenece.

Para ello es necesario solicitar la Modificación del Artículo 10.1.b de la Ordenanza 1 de Edificación del vigente Plan General Municipal de Lekunberri, en su punto “*Cuerpos volados y balcones*”, ya que los únicos materiales permitidos en los antepechos de balcones en esta zona son de cerrajería o barrotes de madera.

Actualmente no hay otra solución o alternativa viable para poder renovar o sustituir el material de los antepechos existentes en los balcones de esta zona del municipio.

Desde el punto de vista técnico la propuesta presentada, a valorar en casos concretos, para incluir otras opciones posibles en los materiales de los antepechos de balcones, tales como el vidrio laminar de seguridad, cumpliría en su totalidad con las normativas de habitabilidad y del CTE.

El Proyecto de Ejecución final de la reforma de la envolvente térmica del edificio cumplirá con todo lo exigido en la normativa aplicable, y se colocarán antepechos de vidrio laminar de seguridad con carpintería metálica, siempre y cuando se valore y se acepte, en este caso en concreto, la Modificación propuesta de la Ordenanza 1 en el Artículo 10.1.b del Plan Municipal vigente en dicho punto, permitiendo el uso de este material; siendo así susceptible de contar con Licencia Municipal.

### **3.2. Normativa Vigente. Ordenanza 1 de la Edificación.**

#### Capítulo 3. NORMAS REGULADORAS EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

Normas Urbanísticas del Plan General Municipal vigente de Lekunberri.

- ✓ **Artículo 10.1.b. Instrucciones de Diseño para la Ordenanza 1. “Cuerpos volados y balcones”.**  
**VIGENTE.**
- **Balcones:** Para calles menores de 4 m. no se permiten. Entre 4 y 7 metros vuelo máximo de 30 cm. Entre 7 y 9 metros vuelo máximo de 50 cm. En calles mayores de 9 m. 80 cm. La altura libre desde el balcón al suelo en la calzada deberá ser mayor o igual a 3,5 m. Se separarán de las medianeras al menos 60 cm.
- Cuando existan balcones que rebasen las anteriores limitaciones y se ejecuten sobre ellos obras de remodelación que modifiquen el hueco o los materiales, estos deberán ajustarse a la ordenanza. Si sólo se plantean arreglos de lo existente conservando el hueco, la forma y los materiales entonces podrán mantenerse los existentes.
- **Los balcones tendrán antepechos de cerrajería o barrotes de madera.**

### 3.3. Normativa Modificada. Ordenanza 1 de la Edificación.

#### Capítulo 3. NORMAS REGULADORAS EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

Normas Urbanísticas del Plan General Municipal vigente de Lekunberri.

- ✓ **Artículo 10.1.b. Instrucciones de Diseño para la Ordenanza 1. “Cuerpos volados y balcones”.**  
**VIGENTE.**
  - **Balcones:** Para calles menores de 4 m. no se permiten. Entre 4 y 7 metros vuelo máximo de 30 cm. Entre 7 y 9 metros vuelo máximo de 50 cm. En calles mayores de 9 m. 80 cm. La altura libre desde el balcón al suelo en la calzada deberá ser mayor o igual a 3,5 m. Se separarán de las medianeras al menos 60 cm.
  - Cuando existan balcones que rebasen las anteriores limitaciones y se ejecuten sobre ellos obras de remodelación que modifiquen el hueco o los materiales, estos deberán ajustarse a la ordenanza. Si sólo se plantean arreglos de lo existente conservando el hueco, la forma y los materiales entonces podrán mantenerse los existentes.
  - **Los balcones tendrán antepechos de cerrajería o barrotes de madera; y en casos concretos, a valorar por el Ayuntamiento del Municipio, se permitirá el vidrio (de seguridad) con carpintería metálica y/o de madera, sólo en edificios de vivienda colectiva de la calle Aralar; y siempre y cuando éstas sean soluciones que afecten a una fachada completa del edificio.**

Lekunberri, 9 de Octubre de 2019

