

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN MUNICIPAL DE ZIZUR MAYOR

MARZO - 2013

PROMOTOR:

AYUNTAMIENTO DE ZIZUR MAYOR – ZIZUR NAGUSIKO UDALA

EQUIPO REDACTOR:

HONORATO-MARTIN-SANCHEZ, SLP. 3G-ARQUITECTOS

Víctor Honorato Pérez Sigifredo Martín Sánchez José M^a Sánchez Madoz



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN MUNICIPAL DE ZIZUR MAYOR

ÍNDICE

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN Y ENTIDAD PROMOTORA	2
2. MARCO JURÍDICO Y LEGAL. NATURALEZA DE LA MODIFICACIÓN	3
3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.....	4
3.1.- Condiciones de uso y edificación en las parcelas libres de propiedad privada	4
3.2.- Condiciones para la modificación de las rasantes en las parcelas libres de propiedad privada	5
3.3.- Condiciones técnicas para la salida de humos a fachada	5

NORMATIVA URBANISTICA

Artículo 99.- Normas Comunes a todas las Unidades	7
Artículo 100.- Normas Particulares para el Casco Antiguo	8

ORDENANZAS DE EDIFICACION

Artículo 7. Chimeneas y hogares	9
---------------------------------------	---

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN Y ENTIDAD PROMOTORA

La presente Modificación del Plan Municipal de Zizur Mayor tiene por objeto fundamental la reforma del régimen urbanístico referente a las condiciones de uso y edificación y la modificación de la altimetría en las parcelas libres de propiedad privada.

Complementariamente, se incorpora la modificación de las condiciones técnicas referentes a la instalación de salidas de humos a las fachadas provenientes de las calderas de gas tipo “estanco”.

La presente Modificación se formula a instancias del propio Ayuntamiento de Zizur Mayor.

2.- MARCO JURÍDICO Y LEGAL. NATURALEZA DE LA MODIFICACIÓN

El marco jurídico y legal en que se inscribe la presente Modificación del Plan Municipal de Zizur Mayor es el establecido en la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

En razón de lo establecido en el artículo 49.3, epígrafes b) y c) de la citada Ley Foral, debe entenderse que la Modificación del Plan Municipal propuesta constituye una Modificación de naturaleza pormenorizada.

El citado apartado 3 del artículo 49 en su encabezamiento, establece:

Se entenderán como determinaciones de ordenación urbanística pormenorizada, al menos, las siguientes:

De los diez epígrafes que se desarrollan en el apartado interesa destacar, a los efectos de la presente Modificación, los encabezados con las letras b) y c). Dicen lo siguiente:

b) Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir éstas para ser ámbito de ejecución material.

c) La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, así como su morfología y tipología.

Tanto la modificación del régimen de uso y de las condiciones para la modificación de la altimetría de las parcelas privadas, como la adaptación de las condiciones técnicas necesarias para permitir la salida de humos a las fachadas provenientes de las calderas de gas tipo "estanco", se inscriben dentro de los conceptos recogidos en los epígrafes trascritos, por lo que no cabe duda de la naturaleza pormenorizada de la Modificación.

3.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

Se describe y justifica en este punto la propuesta de Modificación del Plan Municipal de forma pormenorizada, referida a cada uno de los dos aspectos objeto de la misma.

3.1.- Condiciones de uso y edificación en las parcelas libres de propiedad privada.

La normativa vigente establece un régimen de uso de las parcelas libres de propiedad privada ciertamente restrictivo, cuyo contenido se circunscribe a permitir, solamente, la construcción de pequeños elementos complementarios a la vivienda, tales como, barbacoas, casetas de perro, pérgolas y cerramientos acristalados de una superficie limitada. El control de la edificación así establecido, impide la construcción de pequeños cuerpos adicionales destinados al almacenamiento de herramientas de jardinería, leña y similares.

Este tipo de casetas, destinadas fundamentalmente a guardar los aperos de jardinería y cuya construcción está siendo demandada de modo generalizado por los usuarios de las viviendas unifamiliares de Zizur Mayor, constituyen un complemento propio de estas tipologías de vivienda.

La posibilidad de construir estos cuerpos adicionales a los jardines se limita, actualmente, a su emplazamiento en la parcela edificable, que, en el frente exterior de la propiedad, se destina a la ubicación del edificio de la vivienda. Esta limitación dificulta de un modo generalizado, la construcción de las casetas porque el escaso margen que, en su caso, puede haber dejado la construcción principal de la vivienda, está formado por una parte de la parcela que proporciona luz y ventilación a las piezas interiores de la casa.

Por otra parte, en la mayoría de los casos, la vivienda construida ha agotado la edificabilidad asignada a la parcela, por lo que no sería posible construir un cuerpo adicional que generaría un consumo adicional de edificabilidad.

En un tejido urbano en el que prolifera el tipo constructivo de la vivienda unifamiliar y en el que, por tanto, la demanda para construir estos pequeños cuerpos edificadas complementarios tiene un especial alcance, resulta preciso resolver esta demanda, regulando adecuadamente su edificación.

A tal efecto, se define una superficie máxima de 9 metros cuadrados y una altura de coronación que no supere 2,50 metros, esto es, la altura máxima definida para el cierre de la parcela. Ello, en la idea de que la volumetría de la nueva construcción no afecte a las parcelas colindantes. Con la misma finalidad, se determina que la cubierta de la nueva edificación arroje las aguas pluviales hacia la propia parcela.

Por otra parte, se establece que esos nuevos cuerpos complementarios no computen a efectos de superficie construida, de modo que puedan promoverse incluso, en aquellas promociones que, en su día, agotaron la edificabilidad otorgada a la parcela.

3.2.- Condiciones para la modificación de las rasantes en las parcelas libres de propiedad privada.

El modo en que en la normativa urbanística vigente se regula la modificación de la altimetría de los terrenos en las parcelas libres de propiedad privada se refiere solamente a la elevación de las rasantes existentes. Sin embargo, interesaría incluir en la regulación, también, las excavaciones de las que pudieran derivarse una depresión excesiva de las rasantes existentes. De este modo quedaría regulado el respeto por la altimetría actual en términos más integrados, es decir, en lo referente, tanto a los rellenos, como a los rebajes.

Para ello, en el párrafo: *La urbanización interior correspondiente a las parcelas libres de uso privado deberán respetar las condiciones altimétricas de la topografía actual*, bastaría con sustituir el vocablo “elevar” por el vocablo “modificar”.

Lógicamente, debe entenderse que la nueva normativa no debe afectar a las situaciones existentes ya consolidadas, por lo que conviene incluir un párrafo al respecto.

3.3.- Condiciones técnicas para la salida de humos a fachada

Las Ordenanzas de Edificación vigentes permiten la salida de humos a fachada de las calderas de gas tipo “estanco” en aquellos edificios que no dispongan de chimeneas.

Debe advertirse que la evolución técnica de este tipo de calderas reduce considerablemente la posible contaminación derivada de la salida de gases. Ello constituyó, en su día, el fundamento para permitir la salida de gases a fachada derivados de las calderas tipo “estanco”. A tal efecto, cuando la normativa se refiere a “humos” debe entenderse que, prácticamente, la salida de gases consiste en vapor de agua y otros gases de escasa incidencia derivados de una combustión ciertamente controlada.

No obstante, para que ello pueda permitirse, la ordenanza actual establece una condición relativa a la necesidad de presentar un Anteproyecto de instalación de salida de humos mediante chimenea, de modo que la salida de humos a fachada sea lógica y posibilite una posterior ejecución de chimeneas.

La experiencia en la aplicación de esta normativa ha venido a demostrar la ineficacia del condicionado expuesto. Obviamente, cuando unos vecinos resuelven la salida de humos a la fachada, no se preocupan por solucionar de modo distinto y con importantes costes añadidos, un problema que ya tienen resuelto. Si a ello se añaden los problemas derivados del logro de acuerdos entre los vecinos afectados, resulta evidente la necesidad de eliminar un requisito estéril y problemático, que no añade ninguna utilidad a la resolución del problema.

No obstante, se mantiene, e incluso se subraya, la condición de que la salida de humos a fachada aparezca acompañada de una solución formal unitaria para el conjunto de la fachada, de modo que quede garantizado un determinado orden compositivo. Esa solución deberá suscribirse por la comunidad de vecinos o por el conjunto de los propietarios afectados en cada caso.

Por otra parte, interesa destacar que, aunque la posibilidad de permitir la salida de humos a fachada se limita a los edificios que no disponen de chimenea, algunas de las chimeneas instaladas, no disponen de las condiciones adecuadas para conducir los gases de unas calderas que, entre otras características, se caracterizan por desprender una cierta proporción de vapor de agua. En el caso de la tipología de viviendas unifamiliares no sería excesivamente complicado adaptar las chimeneas a las necesidades derivadas de la nueva instalación, pero en el caso de la tipología de viviendas colectivas, la adecuada solución técnica puede verse dificultada por la distribución preexistente en cada planta y por problemas de gestión entre vecinos. En estos casos, como es obvio, también debe permitirse, en las mismas condiciones, la salida de humos a fachada.

NORMATIVA URBANISTICA

Artículo 99.- Normas Comunes a todas las Unidades.

Apartado 3 "Condiciones de uso de las parcelas privadas" del Artículo 99 "Normas Comunes a todas las Unidades":

Se suprime el párrafo:

Sobre las parcelas privadas se permiten actividades de ocio y esparcimiento, deportivas y agrícolas de ocio, y el cerramiento de terrazas al que se hace referencia en el apartado 4 de esta artículo. No se permite sin embargo la construcción de porches de obra. Asimismo, podrán preverse áreas para acceso y estacionamiento de vehículos. La instalación de barbacoas deberá separarse un mínimo de 4 m respecto de los límites de la parcela.

Se sustituye por el siguiente párrafo:

Sobre las parcelas privadas se permiten actividades de ocio y esparcimiento, deportivas y agrícolas de ocio, y el cerramiento de terrazas al que se hace referencia en el apartado 4 de esta artículo. Podrán preverse, también, áreas para acceso y estacionamiento de vehículos. La instalación de barbacoas deberá separarse un mínimo de 4 metros respecto de los límites de la parcela. Asimismo, se permite, en cada parcela, la construcción de porches o de pequeños cuerpos de obra e incluso prefabricados, con una superficie de ocupación no superior a 9 metros cuadrados, destinados a la protección o almacenamiento de herramientas, leña y similares. La altura de coronación de estos elementos no será superior a 2,5 metros y las aguas pluviales de la cubierta se resolverán en la propia parcela.

Apartado 4 "Determinaciones formales" del Artículo 99 "Normas Comunes a todas las Unidades":

Se suprime el párrafo:

La urbanización interior correspondiente a las parcelas libres de uso privado deberán respetar las condiciones altimétricas de la topografía actual, no pudiéndose elevar las rasantes existentes en una altura superior a 1 m, se exceptúan de este precepto las excavaciones necesarias para dar acceso a la planta de sótano de los edificios.

Se sustituye por el siguiente párrafo:

La urbanización interior correspondiente a las parcelas libres de uso privado deberá respetar las condiciones altimétricas de la topografía actual, no pudiéndose modificar las rasantes existentes en una altura superior a 1 m. Se exceptúan de este precepto las excavaciones necesarias para dar acceso a la planta de sótano de los edificios y las situaciones preexistentes consolidadas.

Se suprime el párrafo:

Elementos complementarios: Podrá concederse licencia de obra de pequeños elementos complementarios en las parcelas libres privadas (barbacoas, casetas de perro, pérgolas y similares) siempre que no supongan superficie construida

adicional y cumplan las determinaciones de las Ordenanzas incorporadas al presente Plan Municipal.

Se sustituye por el siguiente párrafo:

Elementos complementarios: Podrá concederse licencia de obra a pequeños elementos complementarios en las parcelas libres privadas (barbacoas, casetas de perro, pérgolas, porches, casetas para almacenamiento y similares) siempre que cumplan las determinaciones de la Normativa Urbanística y de las Ordenanzas incorporadas al presente Plan Municipal. Las casetas para almacenamiento no computarán a efectos del cómputo de superficie construida.

Artículo 100.- Normas Particulares para el Casco Antiguo

Apartado 5:

Se suprime el párrafo:

No podrán emplazarse nuevas edificaciones. Se permite, sin embargo, la sustitución de la edificación existente y la ampliación de una planta de aquellos edificios que consten únicamente de planta baja. No se permite la construcción de cuerpos adosados a las actuales edificaciones.

Se sustituye por el siguiente párrafo:

No podrán emplazarse nuevas edificaciones. Se permite, sin embargo, la sustitución de la edificación existente y la ampliación de una planta de aquellos edificios que consten únicamente de planta baja. No obstante, se permite, en cada parcela, la construcción de porches o de pequeños cuerpos de obra e incluso, prefabricados, con una superficie de ocupación no superior a 9 metros cuadrados, destinados a la protección o almacenamiento de herramientas, leña y similares. La altura de coronación de estos elementos no será superior a 2,5 metros y las aguas pluviales de la cubierta se resolverán en la propia parcela. Las casetas para almacenamiento no computarán a efectos del cómputo de superficie construida.

ORDENANZAS DE EDIFICACION

Artículo 7. Chimeneas y hogares

Se suprimen los párrafos:

Se permitirá la instalación de gas en edificios contruidos que no dispongan de chimeneas mediante salida de humos a fachada siempre y cuando las calderas sean de tipo "estanco".

Para que la instalación de salida de humos a fachada y patios sea lógica y posibilite una posterior ejecución de chimeneas, a la solicitud de salida de humos a fachada deberá acompañarse un Anteproyecto de instalación de salida de humos mediante chimenea.

Se sustituyen por los siguientes párrafos:

Se permitirá la instalación de salidas de humos a fachada provenientes de calderas de gas tipo "estanco" en edificios contruidos que no dispongan de chimenea.

En el caso de que, tratándose de edificios de vivienda colectiva, existan chimeneas cuyas condiciones técnicas no permitan la evacuación de los gases a la cubierta, se permite igualmente, la instalación de salidas de humos a fachada provenientes de calderas de gas tipo "estanco".

Cuando estas instalaciones sean perceptibles desde el espacio público y afecten a un cuerpo continuo edificado correspondiente a varias viviendas, deberá presentarse una solución formal unitaria de modo que quede garantizado un determinado orden compositivo en las fachadas afectadas. La solución formal deberá suscribirse por la comunidad de vecinos correspondiente o por el conjunto de los propietarios afectados.

Pamplona, marzo de 2013

A stylized handwritten signature consisting of several vertical strokes and a long horizontal flourish extending to the right.

Víctor Honorato Pérez

A handwritten signature that appears to read 'Sigifredo Martín Sánchez' in a cursive script.

Sigifredo Martín Sánchez

A handwritten signature that appears to read 'José Mª Sánchez Madoz' in a cursive script.

José Mª Sánchez Madoz