

# PLAN MUNICIPAL DE ZIZUR MAYOR. TEXTO REFUNDIDO

## ÍNDICE GENERAL DE ORDENANZAS

ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN .....	2
ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN .....	43
ORDENANZAS DE TRAMITACIÓN .....	58
ORDENANZAS REGULADORAS DE ACTIVIDADES .....	63

## **ORDENANZAS DE EDIFICACION**

CAPÍTULO I.- DEFINICIONES.....	3
CAPÍTULO II.- CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LA EDIFICACION .....	6
CAPITULO III. CONDICIONES ESTETICAS .....	12
CAPITULO IV. CONDICIONES DE HABITABILIDAD .....	14
SECCIÓN 1. CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS EDIFICIOS.	
SECCIÓN 2. CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS	
SECCION 3. CONDICIONES DE LOS LOCALES COMERCIALES	
SECCION 4. CONDICIONES DE LOS LOCALES DESTINADOS A USOS DE HOSTELERIA (Bares, Cafeterías, Restaurantes,...)	
SECCIÓN 5. CONDICIONES DE LOS LOCALES DESTINADOS A OFICINAS	
SECCIÓN 6. CONDICIONES PARA LAS EDIFICACIONES INDUSTRIALES	
SECCIÓN 7. CONDICIONES PARA HOTELES Y OTROS USOS	
CAPÍTULO V. CONDICIONES DE VOLUMEN.....	22
CAPÍTULO VI. CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS.....	27
CAPÍTULO VII. CONDICIONES PARA LA PREVENCION DE INCENDIOS .....	35
CAPÍTULO VIII. CONDICIONES DE SEGURIDAD DE LA CONSTRUCCION .....	36
CAPÍTULO IX. DEBER DE CONSERVACION, ORDENES DE EJECUCION DE OBRAS Y DECLARACION DE RUINA .....	40
CAPÍTULO X. CONDICIONES PARA LA PROTECCION DEL ARBOLADO .....	41

## **CAPÍTULO I.- DEFINICIONES**

### **Artículo 1. Definiciones**

A efectos de estas Ordenanzas, cuantas veces se emplean los términos que a continuación se indican, tendrán el significado que taxativamente se expresa en los párrafos siguientes:

- a) Solar:  
Tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación por estar urbanizado con arreglo a las normas mínimas establecidas por el presente Plan.
- b) Alineaciones oficiales:  
Son aquellas que delimitan el espacio de uso público del espacio de uso privado, tal y como se determinan en el presente Plan o, en su caso, en los instrumentos que lo desarrollen.
- c) Alineaciones de la edificación.  
Son aquellas que delimitan el espacio construido del espacio libre de edificación, tal y como se determinan en el presente Plan o en su caso, en los instrumentos que lo desarrollen.
- d) Alineaciones actuales.  
Son los linderos de las fincas con los espacios viales existentes.
- e) Edificabilidad.  
Se establece por la cifra global de metros cuadrados construidos, o por la definición de la edificabilidad en relación con la superficie de la unidad o parcela sobre la que se aplique.

En la medición de la edificabilidad han de incluirse en lo que hace referencia a la tipología de vivienda colectiva, el 50% de la superficie construida cubierta exterior a los muros de cerramiento.

En lo que hace referencia a la tipología de vivienda unifamiliar, no se computará la superficie construida exterior a los muros de cerramiento, siempre que constituya un porche o marquesina integrados en la solución arquitectónica. En ningún caso, su anchura excederá de cuatro metros.

No se computará la superficie construida no cubierta exterior a los muros de cerramiento.

Se computarán también los sótanos cuando no estén destinados a garaje-aparcamiento, trasteros, txokos o instalaciones para el servicio exclusivo del edificio, y en concreto calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuarto de contadores, centros de transformación y similares.

No se computarán a efectos de edificabilidad, los soportales, los porches o los espacios abiertos entre cuerpos de la edificación en la tipología de vivienda colectiva, así como el volumen estrictamente necesario para la construcción de un cuerpo saliente que permita la instalación de ascensor en los supuestos regulados en el artículo 29 de las Ordenanzas de Edificación.

- f) Parcela edificable.  
Es la parte del solar sobre la que puede emplazarse la edificación y que se señala como tal en los planos de usos de suelo.
- g) Retranqueos de la edificación.  
Es el ancho de la franja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la alineación de la edificación. Se podrá fijar también a los restantes linderos de la parcela.
- h) Rasantes oficiales:  
Son las cotas de altitud en vías, plazas o calles, definidos en los documentos de los Planes, Estudios de Detalle o Proyectos de Urbanización.
- i) Rasantes actuales:  
Son las cotas de altitud de las vías existentes.
- j) Altura de la edificación.  
Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno, en contacto con la edificación a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, medida en el punto medio de cada una de sus fachadas. En las calles con declive, la altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada, si ésta no excede de 12 metros de longitud; si sobrepasa esta medición, se medirá desde los 6 metros, contados desde el punto más bajo, permitiéndose el escalonado correspondiente. En calles con pendiente igual o superior al 6% será obligado el escalonamiento en altura de los edificios cada 12 metros de distancia, como máximo.

Cuando las fachadas anterior y posterior de la edificación recaen a calles de distinto nivel, así como en los casos en que dicho desnivel se produzca entre la calle y el terreno de la propia parcela, la altura admitida en cada fachada podrá extenderse hasta la mitad del fondo edificado, y así se considerará tanto a efectos de conjunto de altura como de edificabilidad.

En supuestos, excepcionales, (construcciones de esquina o exentas) en que la edificación se sitúa en declive, podrán admitirse alturas superiores a la establecida en las fachadas contrarias a aquellas entre las que se produce el desnivel.

- k) Altura de los pisos.  
Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.
- l) Altura libre de pisos.  
Es la distancia entre la cara inferior del techo y el pavimento del piso totalmente terminado.
- ll) Superficie ocupada.  
Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluso la subterránea y vuelos.
- m) Superficie máxima de ocupación.  
Es el máximo porcentaje fijado para la relación entre la superficie ocupada y la de la parcela edificable.
- n) Superficie total construida.

Es la resultante de la suma de las superficies en todas las plantas, contabilizándose éstas como la superficie encerrada por la línea exterior de los muros de cerramiento, y demás criterios establecidos para la medición de la edificabilidad.

- o) Patio de manzana.  
Es el espacio abierto definido por las alineaciones interiores de la edificación.
- p) Pieza habitable.  
Se entiende como pieza habitable aquellas que se dedica a una permanencia continuada de las personas, y, por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos, aparcamientos, etc.
- q) Sótanos.  
Se entiende por sótano la planta enterrada o semienterrada, en la que el plano inferior del forjado del techo se encuentra, en todos sus puntos, a menos de un metro y veinte centímetros sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.
- r) Edificios o instalaciones fuera de ordenación.  
Se consideran como tales los erigidos con anterioridad a la aprobación del presente Plan que resultasen disconformes con el mismo.
- s) Cuerpo saliente.  
Aquel que sobresale del plano que define el volumen del edificio y tiene el carácter de habitable u ocupable. Puede ser cerrado, semicerrado y abierto.  
  
Se entiende por mirador aquel cuerpo cerrado que aparece acristalado por todos sus lados.
- t) Elementos salientes.  
Elementos constructivos u ornamentales que sobresalen del plano que define el volumen del edificio.

## **CAPÍTULO II. CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LA EDIFICACION**

### **Artículo 2. Condiciones generales**

Al margen de tantas determinaciones de esta índole puedan derivarse del cumplimiento de condiciones particulares impuestas a la edificación en otros apartados, el presente Capítulo recogerá específicamente las condiciones constructivas.

A tal efecto, serán de aplicación la normativa y reglamentos vigentes que regulan los distintos aspectos de la edificación e instalaciones a realizar en ella, y aunque el Ayuntamiento pueda ejercer las funciones de vigilancia que le competen, la responsabilidad del cumplimiento de las citadas normas y reglamentos corresponderá a los redactores y/o directores técnicos de las obras.

En este sentido, la concesión de licencia de obras, de actividad, de primera utilización o de apertura no implica responsabilidad alguna para el Ayuntamiento autorizante, ni su obtención puede ser invocada para excluir o disminuir las responsabilidades civiles o penales en que incurran los particulares o los técnicos en el ejercicio de las actividades correspondientes.

### **Artículo 3. Instalaciones**

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la colectividad. Los servicios técnicos del Ayuntamiento procurarán evitar molestias y avisarán a los afectados en la mayor antelación que cada caso permita.

### **Artículo 4. Cimientos y contenciones**

Los cimientos de los muros que linden con la vía pública quedarán, por lo menos, a metro y medio por debajo de la rasante en cualquier punto, pudiendo ejecutarse con banqueros cuando la pendiente de la calle fuese muy pronunciada. No obstante, el Ayuntamiento podrá aceptar profundidades menores cuando las soluciones constructivas no hubiesen de dificultar el paso de infraestructuras, las plantaciones de arbolado, etc. Tratándose de muros de cerramiento, la profundidad mínima se podrá reducir a 50 cm.

Se permitirán toda clase de sistemas de construcción, pero el Ayuntamiento se reserva el derecho de exigir justificación del cálculo de los diversos elementos que componen los edificios a los técnicos autores de los proyectos y directores de obra, en cualquier momento de la ejecución si no constasen en el expediente.

Cuando exista algún pozo o vía de agua que pueda afectar al cimiento, se tomarán las precauciones necesarias.

### **Artículo 5. Derribos, desmontes y relleno de tierras**

Las obras señaladas se llevarán a cabo de acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente en materia de seguridad e higiene en el Trabajo. El constructor viene obligado a proveer cuantas acciones resulten adecuadas en orden a asegurar la estabilidad de los edificios y construcciones vecinas y evitar su deterioro.

Todo solar cuyo terreno esté elevado sobre la rasante de la vía pública podrá ser desmontado. Se tendrán en cuenta en su ejecución las siguientes normas:

En el caso de desmante inferior a dos metros de altura sobre la rasante de la calle si se verifican a tumbo, se acordonará la calle en una zona no inferior a dos metros, cuidando además de que en el momento del tumbo no haya en su frente personas a quienes puedan alcanzar.

Si la altura es superior a dos metros, se adoptarán las mismas precauciones. Los tumbos de bancos sólo se verificarán en las primeras horas de la mañana, hasta las diez en invierno y hasta las nueve en verano.

Una vez el desmante haya alcanzado en el solar un retranqueo superior a ocho metros desde la línea de la calle, podrá hacerse a cualquier hora, siempre que no se produzca polvo o molestias que causen perjuicio a la vecindad.

En el interior de edificios solo podrán hacerse los derribos en horas diurnas. Se deberá evitar que llegue el polvo a la calle, a cuyo efecto se dispondrá el riego de los escombros. Asimismo se procurará evitar la producción de ruidos que puedan molestar al vecindario.

Cuando se trate de un derribo de finca con ruina inminente, se procederá conforme la necesidad que el caso exija, pero siempre con las debidas precauciones para evitar desgracias.

Salvo autorización expresa por el Ayuntamiento, no se depositarán tierras en la vía pública, debiéndose proceder a la limpieza de los materiales, barro o polvo que se derramen.

En cuanto sea factible por el retranqueo del desmante, se vallará el solar con objeto de evitar que puedan salir tierras lanzadas por el tumbo de bancos al exterior. Tanto para el desmante como para el relleno de solares, se exigirá la correspondiente licencia del Ayuntamiento.

Los rellenos que se efectúen en un terreno adosado a una construcción lindado con la vía pública, se verificarán con tierras, escombros o materiales de suficiente consistencia y convenientemente dispuestos. Si después de acabada la obra se produce por la mala ejecución del relleno algún hundimiento en la acera o en el pavimento de las calles, o algún desperfecto en las cañerías de agua o en otro servicio público, el propietario queda obligado a hacer la reparación a su costa.

#### **Artículo 6. Zanjas**

<b>Profundidad</b>	<b>Anchura mínima de base de zanja</b>
Hasta 1,50 m	0,60 m
Hasta 2,00 m	0,70 m
Hasta 3,00 m	0,80 m
Hasta 4,00 m	0,90 m
Más 4,00 m	1,00 m

Cuando se haya excavado una profundidad de 1,50 m se revestirán las paredes laterales con tablones al largo de 0,20 m de ancho y 0,05 m de grueso, como mínimo, entibándolos con codales y tacos de madera o gatos de tornillo. Los tablones deben tener una longitud en tramos rectos de 4 m aproximadamente, situando los codales de modo que por lo menos haya uno en el centro y en cada uno de los extremos y de grosor y resistencia suficiente. Las dimensiones de tablones tendrán un coeficiente mínimo de seguridad 3.

Si hubiese edificios adyacentes, se apuntalarían los muros, procediéndose asimismo a la desviación del tráfico próximo o a la reducción de la velocidad.

Se colocarán avisos diurnos y nocturnos de peligro, así como protecciones para personas y vehículos.

Bordeando la excavación se aplicarán un margen de tablas, que sobresalgan 30cm. Como mínimo del nivel del terreno.

Si se acumulan en los bordes de la excavación los materiales extraídos, no deberán llegar a una altura y peso excesivos, ni estar a menos de 60 cm. del borde.

En caso de utilizar excavadoras de pluma, queda prohibido el estacionamiento de personas en el radio de giro de las mismas.

Estas condiciones de seguridad tienen el carácter de mínimas y para todo tipo de zanjas, tanto en terrenos públicos como privados.

### **Artículo 7. Chimeneas y hogares**

En los edificios de nueva construcción se prohíbe lanzar los humos al exterior por fachadas y patios de todo género, si no son llevados por conductos apropiados hasta la altura de 2,00 m sobre la cubierta exterior del edificio. La altura podrá ser menor de acuerdo a lo que se determina en las tablas 1 y 2.

La altura libre H se determina en la tabla 1 en función de la distancia "a" en metros de la chimenea a la obstrucción y de la altura "b" de la obstrucción.

Se considera obstrucción a cualquier obstáculo que aparezca en cubierta, enfrentado con la chimenea.

En el caso de que aparezca más de una obstrucción, se calculará H para cada uno de los casos y se tomará el valor superior.

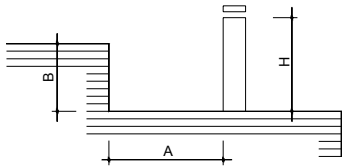
La altura libre H se determina en la tabla 2 en función de la distancia a en M de la chimenea a la cumbre y del ángulo en grados de inclinación del tejado.

El Ayuntamiento podrá admitir otras alturas, siempre que se justifique adecuadamente.

No obstante, en lo referente a la extracción de humos de los hogares destinados a la condimentación de los alimentos en cafeterías, bares y restaurantes y sociedades gastronómicas se permite la evacuación de humos y gases mediante purificadores electrostáticos aplicados en las fachadas, siempre que concurren las siguientes condiciones:

- La solución solo podrá aplicarse a los edificios consolidados que no dispongan de instalaciones de evacuación de humos hasta la cubierta.
- La instalación deberá ser avalada mediante informe favorable del Órgano competente del Gobierno de Navarra.

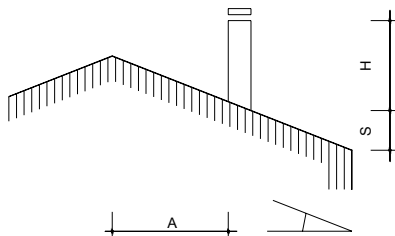




**TABLA 1**

		ALTURA B EN m DE LA OBSTRUCCION					
		0,00	0,50	1,00	1,50	2,00	2,50
DISTANCIA A EN m. DE LA CHIMENEA A LA OBSTRUCCION	Hasta						
	2,50	1,10	1,60				
	3,00	1,10	1,55	2,00			
	4,00	1,10	1,50	1,90			
	5,00	1,10	1,45	1,80	2,00		
	6,00	1,10	1,40	1,65	1,95		
	7,00	1,10	1,30	1,50	1,75	2,00	2,00
	8,00	1,10	1,25	1,40	1,55	1,75	1,90
			ALTURA H EN m				

LA ALTURA LIBRE H SE DETERMINA EN LA TABLA 2 EN FUNCION DE LA DISTANCIA A EN M. DE LA CHIMENEA A LA CUMBRERA Y DEL ANGULO EN GRADOS DE INCLINACION DEL TEJADO



**TABLA 2**

		DISTANCIA A EN m. DE LA CHIMENEA LA CUMBRERA					
		0.00	0.50	1.00	1.50	2.00	MAS DE 2.00
ANGULO EN GRADOS DE LA INCLINACIÓN DEL TEJADO	5°-10°	1.10	1.20	1.30	1.35	1.45	1.55
	11°-20°	1.10	1.30	1.45	1.65	1.85	2.00
	21°-30°	1.10	1.40	1.70	2.00	2.00	
	31°-40°	1.10	1.50	1.95			
	40°-50°	1.10	1.70	2.00			
	50°-60°	1.10	1.95				
		ALTURA H EN m.					

EL AYUNTAMIENTO PODRA ADMITIR OTRAS ALTURAS, SIEMPRE QUE SE JUSTIFIQUE ADECUADAMENTE

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

Para que la instalación de salida de humos a fachadas 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.

Si dichos conductos de humos son visibles desde la vía pública, el Anteproyecto deberá ser redactado por arquitecto superior. Se indicará asimismo la situación, diseño, modelo y sistema constructivo de las rejillas de ventilación.

### **Artículo 8. Conductos de ventilación**

La extracción de aire que no provengan de combustión, gases o ventilación de piezas no habitables, deberán reunir las condiciones siguientes:

- a) Un solo colector puede servir a un máximo de siete plantas.
- b) Todos los conductos y colectores individuales deben ser verticales y de materiales incombustibles.
- c) La sección mínima del colector debe ser de 400 cm<sup>2</sup> y la de los conductos individuales de 150 cm<sup>2</sup>.
- d) La longitud mínima de conducto individual desde la toma hasta su desembocadura en el colector general, debe ser de 2 metros.
- e) El entronque del conducto individual con el colector general debe hacerse con un ángulo menor de 45°.
- f) El conducto individual únicamente podrá ventilar un solo local.
- g) La proporción máxima entre los lados del colector debe ser de 1 a 2.
- h) La abertura mínima permanente de la rejilla de acometida del conducto individual debe ser de 100 cm<sup>2</sup>.
- i) El orificio de ventilación del local se colocará a una altura mínima de 2,20 sobre el pavimento.
- j) Cada local ventilado por ese sistema debe ser dotado de una entrada situada en la parte inferior del local, a la menor altura posible, que tenga como mínimo 200 cm<sup>2</sup> de sección.
- k) La salida exterior del colector debe prolongarse 0,40 m por encima de la cubierta, disponiendo una coronación en el conducto que funcione como aspirador estático.
- l) El colector y los conductos individuales deberán estar protegidos del ambiente exterior para no perjudicar el tiro correcto de la chimenea.

- m) No se permitirá acometer a un colector general que recoja conductos individuales de ventilación, un conducto de humos si la acometida de éste se lleva a cabo por debajo de cualquiera de las acometidas de aquellos.
- n) Para garantizar la posible salida de humos y/o gases desde locales de planta baja y sótano a cubierta, en los proyectos de edificación se preverán columnas de extracción y/o ventilación de acuerdo a las condiciones derivadas del Código Técnico de Edificación (CTE) ("Boletín Oficial del estado" número 74 de 28 de marzo de 2006).

Deberá preverse en cubierta la posibilidad de ubicar futuras instalaciones vinculadas a sistema de climatización de locales de planta baja y sótano.

En cualquier caso deberá preverse la posibilidad de instalación de futuros servicios de hostelería (con salida de humos y gases mediante conductos verticales hasta cubierta) a razón de un local cada 200 m<sup>2</sup> de superficie.

- o) La ventilación de gases procedentes de calderas domésticas estarán a lo dispuesto por el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE) ("Boletín Oficial del Estado" número 207 de 29 de agosto de 2007) y siempre serán conducidos a cubierta (no a fachadas).

### **CAPÍTULO III. CONDICIONES ESTÉTICAS**

#### **Artículo 9. Condiciones estéticas**

Con objeto de garantizar la homogeneidad del conjunto de cada edificio de vivienda colectiva, el tratamiento material aplicado a sus fachadas superiores se extenderá hasta su encuentro con la calle, cuando menos en lo que afecta a elementos estructurales, (muros y pilares), y espacios comunes (portales,...). Por lo mismo, la composición de fachada en planta baja guardará en general relación con la aplicada al resto del edificio.

La decoración de locales se resolverá sin ocultar los materiales y tratamiento aplicados al edificio, extendidos por exigencia del párrafo anterior a elementos de planta baja. No desvirtuará la composición general de huecos de planta baja en la medida en que ésta aparezca integrada con el resto de la edificación.

La decoración de instalaciones comerciales y elementos decorativos adicionales estará sometida a lo preceptuado anteriormente con carácter general para tratamiento de fachadas en planta baja.

Excepcionalmente el Ayuntamiento admitirá soluciones materiales compositivas u ornamentales singulares siempre que aparezcan debidamente justificadas.

La ejecución de obras de demolición, reforma, ampliación o consolidación en los edificios existentes, se ajustará al sentido y las determinaciones recogidas en esta sección. En particular, el cierre de terrazas o volúmenes exteriores contemplados específicamente en algunas unidades de suelo urbano consolidado, se resolverá a partir de soluciones materiales y compositivas homogéneas cuando menos para cada edificio.

Los cerramientos de parcela a espacio público, no excederán en ningún caso de 2,50 m de altura y sólo podrán ser de obras hasta 1,25 m. La solución del cierre por encima de esa altura será de seto vegetal y/o perfilaría, conformando verjas que podrán tener pilastras del mismo material que el zócalo.

El material empleado en su construcción será el mismo aplicado a la edificación en la Unidad y su diseño guardará, si es posible, relación con ella.

En los cierres que conforman el vial exterior de ronda resulta preferible acudir a la solución aplicada en la zona consolidada: zócalo de hormigón en bloques prefabricados y perfilaría metálica.

Quedan en cualquier caso prohibidos elementos opacos no vegetales por encima de 1,25 m.

La separación entre fincas colindantes no excederá en ningún caso de 2,50 m de altura y podrán ser de obras hasta 1,25 m. La solución del cierre por encima de esa altura será de seto vegetal, perfilaría o malla metálica. Excepcionalmente, siempre que las condiciones topográficas lo justifiquen, la altura total del cerramiento podrá ser de 3,25 m, no pudiendo en ningún caso el cerramiento de obra superar la altura de 1,25 m.

Los cerramientos que pudieran construirse dentro de las parcelas privadas destinadas a vivienda unifamiliar (protección de pistas de tenis o instalaciones análogas), serán de seto vegetal o de malla y no podrán sobrepasar la altura del plano hipotético definido por la unión de la altura

máxima permitida para el cierre de la parcela y la altura máxima de la edificación en la línea de retranqueo exigida por el presente Plan.

Excepcionalmente, por motivos de seguridad, podrán permitirse cierres de mayor altura en el caso de instalaciones destinadas a la población infantil.

En el caso de que el cierre se realice mediante seto vegetal, deberá mantenerse libre el vuelo sobre el espacio público. A tal efecto, los propietarios de las parcelas correspondientes serán responsables del debido mantenimiento del seto vegetal. En el caso de que el mantenimiento no sea el adecuado por parte de los particulares, el Ayuntamiento podrá ejercer las acciones necesarias para mantener libre de masa vegetal, el vuelo sobre el espacio público. En su caso, estas acciones se ejecutarán a cargo de los propietarios responsables.

## **CAPÍTULO IV. CONDICIONES DE HABITABILIDAD**

### **SECCION 1. CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS EDIFICIOS**

#### **Artículo 10. Condiciones de accesibilidad**

Serán de aplicación las Leyes y Decretos Forales vigentes relativos a Supresión de barreras físicas y sensoriales.

#### **Artículo 11. Condiciones higrotérmicas**

Las edificaciones cumplirán las determinaciones que establece la normativa vigente en esta materia.

#### **Artículo 12. Condiciones acústicas**

Las edificaciones cumplirán las determinaciones que establece la normativa vigente en esta materia.

#### **Artículo 13. Condiciones de las instalaciones**

##### 1. Abastecimiento y Saneamiento.

Se cumplirán las determinaciones que en cada caso establezca la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona.

##### 2. Suministro de energía eléctrica.

Las instalaciones cumplirán las determinaciones de la normativa vigente.

##### 3. Distribución de gas natural.

Las instalaciones de gas deberán ajustarse a la Normativa vigente.

- Norma Básica de Instalación de Gas en edificios habitados.
- Reglamento de Instalaciones Receptoras de gas.
- Normas U.N.E. e Instalaciones Técnicas Complementarias I.T.I.C.C. vigentes en la materia.

##### 4. Telefonía y otras instalaciones.

Se cumplirá la normativa vigente en cada materia específica.

#### **Artículo 14. Condiciones de seguridad y defensa**

##### 1. Contra caídas.

Las ventanas o huecos que presupongan peligros de caída, estarán protegidas por un antepecho o barandilla de 1 m de altura como mínimo.

Por debajo de la altura de protección no habrá hueco de dimensión mayor de 12 cm para evitar el paso de un niño, ni ranuras al ras del suelo mayores de 5 cm.

Cuando por debajo de la altura de protección existan cerramientos de vidrio, éstos deberán ser templados, o armados con malla metálica o laminado plástico.

El diseño de las defensas y pretilas responderá al sentido de protección contra caídas recogido en este punto.

## **SECCION 2. CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS**

### **Artículo 15. Norma de carácter general**

Las condiciones de habitabilidad de los edificios destinados a viviendas serán las determinadas en la legislación vigente que en cada caso resulte de aplicación.

## **SECCION 3. CONDICIONES DE LOS LOCALES COMERCIALES**

### **Artículo 16. Clasificación**

A los efectos de aplicación de estas Ordenanzas y por lo que se refiere a las condiciones de habitabilidad que pueden afectar al uso comercial, se consideran las siguientes categorías:

1. Locales de hasta quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>) de superficie construida.
2. Locales entre quinientos y dos mil metros cuadrados.
3. Galerías comerciales superiores a dos mil metros cuadrados.

### **Artículo 17. Condiciones generales**

Todos los locales de uso comercial deberán observar, con independencia de las condiciones de carácter específico que por su categoría les corresponda según lo previsto en el artículo correspondiente, las siguientes condiciones generales.

1. La zona destinada a venta al público en el local tendrá una superficie mínima de diez metros cuadrados (10 m<sup>2</sup>) y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda a excepción de la del titular. No obstante, el Ayuntamiento podrá autorizar superficies inferiores para locales destinados a actividades especiales (estancos, lotería, etc.).
2. La altura mínima libre de los locales será de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m) que podrá reducirse a dos metros diez centímetros (2,10 m) en las zonas de almacén, servicios sanitarios y dependencias que no se utilicen permanentemente por el personal o el público.
3. En los edificios de nueva planta con uso de viviendas, éstas deberán disponer de accesos, escaleras y ascensores independientes.
4. El dimensionado de las escaleras se ajustará a lo previsto para escaleras de uso común en viviendas.
5. Los locales dispondrán para su personal de los servicios de higiene que fija la Ordenanza General de Seguridad y Salud en el Trabajo y como mínimo, para empresas con más de diez (10) trabajadores, de los siguientes:

- a) Dos metros cuadrados (2 m<sup>2</sup>) de vestuario y sanitarios por persona, con separación por sexos.
- b) Un (1) lavabo por cada diez (10) empleados que trabajen la misma jornada.
- c) Un (1) inodoro por cada veinticinco (25) hombres y otro por cada quince (15) mujeres que trabajen la misma jornada.

Para empresas con menos de diez (10) trabajadores se exigirá, como mínimo, un inodoro y un lavabo, en un cuarto de aseo no inferior a 1,50 m<sup>2</sup>. Los servicios sanitarios de varios locales que formen conjunto podrán agruparse.

Los espacios en que se ubiquen los inodoros deberán separarse del local público por doble puerta.

6. Los locales con ventilación natural deberán disponer de huecos de ventilación de superficie total no inferior a un décimo (1/10) de la superficie en planta de cada dependencia. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos. Se admitirán para los servicios higiénicos los sistemas de ventilación señalados para vivienda.
7. Los locales podrán disponer de ventilación artificial, en cuyo caso se exigirá la presentación de un proyecto detallado de la instalación que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.

En cada local, deberá quedar asegurada en cualquier caso la renovación de 35 m<sup>3</sup>/hora por persona con un mínimo de 3 renovaciones/hora del volumen del local.

El cálculo de personas se hará depender de la superficie del local en el sentido en que se hace en la normativa de protección contra incendios para cada uso específico.

En aseos, se producirán cuando menos 15 renovaciones hora del volumen del local.

La instalación quedará, además, sometida a revisión periódica por la autoridad municipal, la cual podrá, incluso, ordenar el cierre total o parcial del local en el caso de deficiente funcionamiento de la instalación.

8. Entreplantas y galerías de almacenamiento.  
Podrán establecerse entreplantas en planta baja siempre que reúnan las siguientes condiciones:
  - a) Altura mínima libre en su parte inferior 2,20 m.
  - b) Altura mínima libre en su parte superior 2,20 m.
  - c) Separación mínima de 3 ms. del paramento interior de las fachadas.
  - d) No tendrán acceso independiente de la del local a que pertenecen.
  - e) La superficie construida de la entreplanta (incluida escalera de acceso) no será superior en ningún caso al 50% de la superficie total construida del local.
9. Sótanos.  
Sólo se admitirán locales comerciales cuando constituyan una unidad con el local de la planta baja superior y dispongan de los elementos de ventilación señalados en la condición sexta, excepto cuando el acceso pueda realizarse independientemente por razón del desnivel de las calles.



Cuando el comercio se ejerza en sótano de acuerdo con las aberturas que aseguren una superficie de contacto de un 15% como mínimo entre planta baja y sótano, incluida en ese porcentaje la superficie de contacto de la escalera.

Los elementos de uso común de los edificios destinados a locales comerciales se regirán por lo dispuesto para los mismos en referencia a la vivienda.

### **Artículo 18. Condiciones específicas según categoría del local**

1. Los locales de categoría primera (hasta 500 m<sup>2</sup> de superficie construida):
  - a) No podrán comunicarse con pasillo, vestíbulos o rellanos de distribución a edificios de otros usos, si no es a través de puerta de salida inalterable al fuego, sin perjuicio de lo que, para cada uso, exijan las Ordenanzas de prevención de incendios.
  - b) Dispondrán de un acceso independiente del autorizado en la condición anterior.
  - c) Si su uso lo requiere, dispondrán de dotación sanitaria (como mínimo un aseo compuesto de lavabo e inodoro) para el público.
2. Para los locales de segunda categoría (entre 500 y 2.000 m<sup>2</sup>) las condiciones específicas serán las siguientes:
  - a) Dispondrán de aseos para el público, diferenciados por sexos con un mínimo de dos aseos, compuestos por lavabo e inodoro, por cada quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>) o fracción, separados del local público con doble puerta.
  - b) No podrán comunicarse con vestíbulo o rellanos de distribución a edificios de otros usos.
  - c) Cuando la cota de acceso directo a la vía pública sea inferior o superior a la del pavimento del local, se dispondrá por lo menos una rampa cuyas dimensiones y características cumplirán las normas de accesibilidad.
  - d) Dispondrán de un aseo como mínimo con puerta de ochenta y cinco centímetros (0,85 m) y ante la misma deberá disponerse un espacio suficiente para poder inscribir un círculo de un metro cincuenta centímetros (1,50 m) de diámetro.
3. Para los locales de tercera categoría (superiores a 2.000 m<sup>2</sup>) las condiciones serán las siguientes:
  - a) Las galerías comerciales dispondrán de ventilación natural o artificial con arreglo a los criterios generales y con independencia de los locales a los que den acceso.
  - b) La anchura mínima de una galería comercial será igual a un siete por ciento de su longitud, con un mínimo de cuatro metros. Podrá servir de acceso a vestíbulos de edificios de viviendas u oficinas. Cuando se trate de un pasaje tendrá acceso para el público por ambos extremos.
  - c) Los locales con acceso desde una galería comercial cumplirán, además de las condiciones generales, las que les correspondan según su categoría, y, a efectos de la ordenanza de prevención de incendios, se tratará como una unidad del conjunto formado por la galería comercial y los locales que la componen.

### **Artículo 19. Condiciones de las dotaciones**

La dotación de agua potable será la necesaria para atender el programa sanitario previsto en cada caso.

### **Artículo 20. Materiales**

Los materiales que constituyan la edificación comercial, deberán ser incombustibles y participarán de características acústicas tales que al exterior no lleguen niveles de ruido superior a 30 dB.

### **Artículo 21. Contra accidentes**

Se dejará prevista la posibilidad de conexión a toma de tierra. Los elementos ornamentales y en general cuantos se dispongan para singularizar un comercio, no deben por su situación producir riesgo de accidentes.

## **SECCION 4. CONDICIONES DE LOS LOCALES DESTINADOS A USOS DE HOSTELERÍA (Bares, Cafeterías, Restaurantes,...)**

### **Artículo 22. Condiciones generales**

Cumplirán la normativa referente a locales comerciales y además cumplirán las siguientes condiciones específicas:

- a) Dispondrán de aseos para el público, diferenciados por sexos con un mínimo de dos aseos, compuestos por lavabo e inodoro, por cada 300 m<sup>2</sup> o fracción.  
Los espacios en que se ubiquen los inodoros deberán separarse del local público por doble puerta.  
Los aseos para hombres deberán contar con un mingitorio cada 200 m<sup>2</sup>
- b) No se permiten restaurantes en planta de sótano.
- c) Las cocinas deberán separarse del local público por doble puerta y cumplirán la legislación vigente en la materia.

## **SECCION 5. CONDICIONES DE LOS LOCALES DESTINADOS A OFICINAS**

### **Artículo 23. Condiciones generales**

Todos los locales destinados a oficinas deberán observar las siguientes condiciones generales:

- a) Tendrán una superficie construida mínima de diez metros cuadrados (10 m<sup>2</sup>). Las dependencias que se utilicen permanentemente por personal contarán al menos, con seis metros cuadrados (6 m<sup>2</sup>).
- b) En el caso de que en el edificio exista uso de vivienda, éste deberá cumplir, además de las condiciones exigidas las establecidas para aquel uso.
- c) La altura mínima de los locales será de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m) que podrá reducirse a dos metros diez centímetros (2,10 m) en las zonas de almacén, servicios sanitarios y dependencias que no se utilicen permanentemente por personal.
- d) La iluminación artificial se adaptará a las exigencias que para este uso, previenen las disposiciones de general aplicación.

- e) Sólo se admitirán oficinas en el primer sótano, cuando constituyan una unidad con el local del a planta inmediata superior y dispongan obligatoriamente de ventilación artificial y de condiciones adecuadas de aislamiento térmico, así como de protección contra humedades.

#### **Artículo 24. Otras condiciones**

Se cumplirán, además, las siguientes condiciones:

- a) El dimensionado de escaleras se ajustará a lo previsto para espacios de uso común de viviendas.
- b) Los locales dispondrán para su personal de los servicios de higiene que fija la Ordenanza General de Seguridad y Salud en el Trabajo y como mínimo, para empresas con más de diez (10) trabajadores, de los siguientes:
- Dos metros cuadrados (2 m<sup>2</sup>) del vestuario y sanitarios por persona, con separación por sexos.
  - Un lavabo (1) por cada diez (10) empleados que trabajen la misma jornada.
  - Un (1) inodoro por cada veinticinco (25) hombres y otro por cada quince (15) mujeres que trabajen la misma jornada.

Para empresas con menos de diez (10) trabajadores se exigirá, como mínimo, un inodoro y un lavabo. Los servicios sanitarios de varios locales que formen un conjunto podrán agruparse.

- c) Los locales con ventilación natural deberán disponer de huecos de ventilación de superficie total no inferior a un décimo (1/10) de la superficie en planta de cada dependencia; se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillo. Se admitirán para los servicios higiénicos los sistemas de ventilación señalados para vivienda.
- d) Los locales podrán disponer de ventilación artificial. Se exigirá, en este caso, la presentación de un proyecto detallado de la instalación, que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.

En cada local, deberá quedar asegurada en cualquier caso la renovación de 35 m<sup>3</sup>/hora por persona con un mínimo de 3 renovaciones/hora del volumen del local.

El cálculo de personas se hará depender de la superficie del local en el sentido en que se hace en la normativa de protección contra incendios para cada uso específico.

En aseos, se producirán cuando menos 15 renovaciones hora del volumen del local.

La instalación quedará, además, sometida a revisión periódica por la autoridad municipal, la cual podrá, incluso, ordenar el cierre total o parcial del local en el caso de deficiente funcionamiento de la instalación.

Los elementos de uso común de los edificios destinados a oficinas se regirán por lo dispuesto con referencia a las viviendas.

### **SECCION 6. CONDICIONES PARA LAS EDIFICACIONES INDUSTRIALES**

#### **Artículo 25. Condiciones generales**

Los locales industriales en donde existan puestos de trabajo deberán tener una superficie mínima, por cada uno de ellos de 2 m<sup>2</sup> y cubicación de 5 m<sup>3</sup>. La luz y la ventilación de estos locales deberán ser directas al exterior por medio de hueco con superficie superior a un décimo de la que tenga el local. Si por necesidades del proceso de fabricación, fuese necesario realizarlo en locales sin ventilación directa, dispondrán de medios que permitan efectuar la renovación del aire preciso y además de un buen sistema de iluminación.

Todos los paramentos interiores, así como los pavimentos, deberán ser impermeables y lisos.

Dispondrán de aseos independientes para los dos sexos, a razón de un retrete, un lavabo y una ducha por cada 10 obreros o fracción.

Las aguas residuales que origine, habrán de ser sometidas a depuración por procedimientos adecuados, a fin de que reúnan las condiciones que se señalan en el presente Plan, a las normas que sobre vertidos fijan la Mancomunidad de Aguas de la Comarca de Pamplona y demás disposiciones vigentes.

Si los residuos que produzca cualquier industria por su volumen, naturaleza, etc., no pueden ser recogidos por el Servicio de Limpiezas domiciliario, deberán ser trasladados directamente al vertedero por cuanta del titular de la actividad.

La superficie que ocupa una industria viene fijada por la suma de las superficies de todos los locales destinados a esta actividad.

La superficie que ocupa una industria viene fijada por la suma de las superficies de todos los locales destinados a esta actividad.

La potencia electromecánica está determinada por una de las potencias de los motores instalados, cuando éstos o la maquinaria que los acciona están fijos al pavimento o a la estructura del edificio. Se expresará en caballos de vapor (c.v.).

Las instalaciones de fuerza y alumbrado de los establecimientos industriales cumplirán con las reglamentaciones vigentes para líneas de alta tensión, estaciones transformadoras, verificaciones eléctricas y de baja tensión.

Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y de características acústicas tales que los niveles de ruido en el exterior no superen los límites que se establecen en los "límites de potencia de ruido".

Los motores y las máquinas, así como toda la instalación, deberán montarse bajo la dirección de un técnico legalmente reconocido. Cumplirán los requisitos necesarios para la seguridad del personal y, además, los que sean precisos acústica y térmicamente, a fin de no originar molestias a los colindantes.

La evacuación de gases, vapores, humos, polvo, etc., que se hagan al exterior, deberán efectuarse dotando de instalaciones adecuadas y eficaces, en los casos en que la inspección técnica municipal lo crea conveniente.

La instalación de calderas y recipientes a presión estará sujeta a la Legislación vigente en la materia, prohibiéndose la instalación de estos aparatos debajo de viviendas.

No se permitirá tampoco debajo de vivienda los aparatos de producción de acetileno (gasógeno) empleados en las instalaciones de soldadura oxiacetilénica.

Para la prevención y extinción de los incendios, se dispondrá de aparatos, instalaciones útiles que, en cada caso establezca la normativa oficial vigente.

## **SECCION 7. CONDICIONES PARA HOTELES Y OTROS USOS**

### **Artículo 26. Condiciones de habitabilidad**

Las condiciones de habitabilidad de los establecimientos hoteleros y de alojamiento turístico, se regularán por las disposiciones vigentes sobre la materia.

Los edificios destinados a colegios, instalaciones deportivas, salas de espectáculos y otros usos no especificados en las presentes Ordenanzas, se regirán por las disposiciones especiales que regulan su construcción y, supletoriamente, por las condiciones generales de habitabilidad de las viviendas y otros usos más afines, definidas en los precedentes artículos.

El uso de estacionamiento, aparcamiento y garaje-aparcamiento, se regirá por lo dispuesto en el apartado correspondiente de estas Ordenanzas.

Los almacenes de mercancías se regirán, respectivamente, atendiendo a su uso, por las condiciones de habitabilidad de los comercios o industrias con las limitaciones siguientes:

- a) Su altura mínima será de dos metros diez centímetros (2,10 m).
- b) Los servicios de higiene, escaleras y elementos comunes de la edificación se dimensionarán atendiendo el número previsto de personas que deban utilizarlos.
- c) La ventilación natural podrá reducirse en un 50% en los casos en que el tipo de producto almacenado lo permita.
- d) Podrán admitirse almacenes en sótanos independientes de las plantas bajas, siempre que se ajusten estrictamente a las normas de prevención de incendios y dispongan de adecuada protección contra humedades y ventilación.

## **CAPITULO V. CONDICIONES DE VOLUMEN**

### **Artículo 27. Altura de la edificación y condiciones generales**

a) Medición:

Se establecen dos tipos de unidades de medida: por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las Normas de cada Unidad señalen ambos tipos habrán de respetarse los dos. En el número de plantas no se considerarán los correspondientes a sótanos.

b) Construcciones permitidas por encima de la altura:

Por encima de la altura máxima permitida, en edificaciones destinadas a vivienda colectiva se autoriza la construcción de espacios cerrados destinados a caja de ascensores, escaleras, depósitos, chimeneas, y otras instalaciones de infraestructuras o trasteros, con una altura máxima sobre la edificación principal, inscrita por debajo de un plano de 35% trazado por la línea horizontal de altura máxima en cada fachada. No computarán a efectos de edificabilidad.

En edificación destinada a vivienda unifamiliar se autoriza además el aprovechamiento bajo cubierta como espacio habitable en las condiciones establecidas al efecto en los artículos 15 de Ordenanzas y 99 de Normas Urbanísticas.

c) Paramentos al descubierto:

Todos los paramentos de esta naturaleza, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogas a los de las fachadas.

d) Sótanos:

Deberán tener ventilación suficiente de acuerdo con las condiciones señaladas para comercio y estará garantizada la evacuación de aguas pluviales y fecales a la red de saneamiento. La evacuación de aguas se efectuará por gravedad si ello resulta posible.

La altura libre en piezas no habitables no podrá ser inferior a 2,10 m libres en cualquier punto.

e) Entreplantas:

Podrán construirse de acuerdo con las condiciones establecidas al efecto en el artículo 17.8 de estas Ordenanzas.

### **Artículo 28. Patios**

a) Patios de parcela:

Quedan prohibidos los patios abiertos a fachada.

Los patios interiores de la edificación, cumplirán estrictamente las siguientes condiciones de anchura mínima y luces rectas, contando con la altura total, incluido el piso retranqueado o de entrecubierta, si existe.

- Patios cerrados a los que abran dormitorios y estancias:

Nº de Plantas	L. Mínimo (m <sup>2</sup> )	S. Mínimo (m <sup>2</sup> )
1	3,00	9,00
2	3,00	11,00
3	3,00	13,00
4	3,60	16,00
5	3,60	20,00
6	4,00	25,00

- Patios cerrados a los que abran cocinas, pero no abran dormitorios ni estancias.

Nº de Plantas	L. Mínimo (m <sup>2</sup> )	S. Mínimo (m <sup>2</sup> )
1	2,00	9,00
2	3,00	11,00
3	3,00	13,00
4	3,00	15,00
5	3,00	20,00
6	3,60	25,00

- Patios cerrados a los que no abran dormitorios, estancias ni cocinas:

Nº de Plantas	L. Mínimo (m <sup>2</sup> )	S. Mínimo (m <sup>2</sup> )
1	2,00	6,00
2	3,00	9,00
3	3,00	9,00
4	3,00	9,00
5	3,00	9,00
6	3,00	9,00

En los patios que se establezcan con arreglo a las condiciones anteriores, las luces rectas de las habitaciones-vivienda, medidas normalmente al plano de la fachada en el eje de cada hueco hasta el muro más próximo no serán menores de tres metros, salvo cocinas en viviendas de una planta, en que puedan reducirse a dos metros.

Los patios situados en las medianerías de los edificios, cumplirán las condiciones anteriores, pudiéndolo hacer mancomunadamente entre patios que pertenezcan a edificios colindantes. En este caso, se formalizará escritura pública constitutiva de derecho real para la edificación que se construya posteriormente, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas.

A efectos de determinar la dimensión de los patios interiores, no se computarán como plantas los remates de la caja de escalera, ascensor y depósitos de agua, situados por encima de la última planta de viviendas.

No tendrán consideración de patio abierto a fachada, aquellos retranqueos cuya profundidad media normalmente al plano de la fachada, no sea superior a 1,50 metros y siempre que en los planos laterales no se abran huecos.

No se consentirá cubrir totalmente los patios de parcela, cuando debajo de la cubierta que se establece, exista algún hueco de luz o ventilación correspondiente a pieza habitable.

No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los vuelos que se fijan en estas Ordenanzas y en las Normas Urbanísticas.

En el interior de la parcela regirán las mismas normas, tomando como referencia la anchura de calles o la distancia entre edificaciones.

### **Artículo 29. Cuerpos volados cerrados**

Los salientes permitidos según el ancho de calle en edificación cerrada, y según la distancia recta entre alineaciones interiores en los patios de manzana, serán los siguientes:

- Calles o distancias de 25 m o más ..... 1,20 m
- Calles o distancias de 20 m o más hasta 25 m ..... 1,00 m
- Calles o distancias de menos de 20 m ..... 0,80 m

En cualquier caso se estará a lo dispuesto en las Normas particulares de cada Zona o Unidad.

El saliente se contará a partir del paramento de fachada.

Quedarán separados de las fincas contiguas en una longitud, como mínimo al saliente y no inferior a 0,60 m. Podrán ocupar la totalidad de la fachada, cuando exista acuerdo con los colindantes. Se permitirá volar desde la primera planta inclusive.

Con la finalidad exclusiva de eliminar barreras arquitectónicas en el edificio, se permitirá la realización de cuerpos salientes en las fachadas a partir de sótanos, semisótanos o plantas bajas, así como superar la dimensión del cuerpo saliente en plantas elevadas, modificando la alineación del edificio mediante la aprobación de la correspondiente figura de planeamiento.

En Consulta Urbanística previa a la tramitación de los citados instrumentos urbanísticos, los servicios técnicos municipales valorarán el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- Que no se pueda cumplir en el interior del edificio con los parámetros establecidos en la normativa y la legislación vigente al efecto, ni se pueden adoptar medidas alternativas que se consideren técnicamente adecuadas en elementos comunes del edificio. También podrá admitirse esta solución cuando, aún existiendo alternativas técnicamente posibles, éstas supongan un deterioro en las condiciones de habitabilidad de la vivienda, atendiendo al tamaño de la misma o a sus instalaciones.
- Que el espacio a ocupar por el cuerpo saliente tenga carácter residual, entendiéndose por tal, aquél que situándose junto a la fachada del edificio a dotar de ascensor, su ocupación no suponga distorsión en los recorridos ni en las dotaciones públicas existentes.
- Que el espacio residual cuente con las dimensiones adecuadas para garantizar que el nuevo volumen generado por el ascensor, no suponga un detrimento en las condiciones de habitabilidad de las viviendas que recaen al mismo, ni dificulte la futura reurbanización.
- Que el proyecto de instalación del ascensor responda a aquella solución, de entre las posibles, que permita la máxima accesibilidad a todas las viviendas. Excepcionalmente, podrán excluirse de esta exigencia las viviendas situadas en planta baja de edificios con uso residencial colectivo.



- Que la instalación garantice el acceso sin barreras arquitectónicas hasta las viviendas y suponga una notable mejoría en las condiciones del inmueble. El ascensor y los accesos se ajustarán a la normativa vigente.
- Que las obras e instalaciones que se pretendan realizar traten con respeto la edificación existente, sopesando los aspectos compositivos y materiales de la fachada, así como las visuales de la escena urbana. A tal efecto, se cuidará especialmente el tratamiento integrador de las instalaciones con las fachadas de los edificios y con su entorno.
- Que, en los casos en los que se vaya a actuar en un edificio que forme parte de una manzana o espacio común o que guarde similitudes arquitectónicas con otros, a fin de garantizar la uniformidad del conjunto, la solución adoptada por el primer edificio en el que se realice una actuación de este tipo sea asumida como modelo para las restantes.
- Que en el espacio que se vaya a ocupar no existan servicios esenciales que puedan quedar ocultos. Si ello no fuera posible, los beneficiarios de la instalación vendrán obligados a trasladar a su cargo estos servicios situándolos en el lugar adecuado fuera de la zona prevista para la instalación.

La resolución de la Consulta Urbanística que valore el incumplimiento de alguna de las anteriores condiciones impedirá la tramitación de los citados instrumentos urbanísticos.

### **Artículo 30. Balcones, cornisas y aleros**

El saliente máximo y limitaciones de tales elementos, será el mismo que el señalado para los cuerpos volados cerrados.

### **Artículo 31. Marquesinas, toldos y rótulos**

En las marquesinas la altura libre mínima sobre la rasante de la acera o terreno serán de 2,50 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 metros, respetando en todo caso, el arbolado. Las aguas no podrán verter a la vía pública.

Se prohíbe la colocación de toldos que supongan un vuelo sobre la vía pública en las plantas superiores de los edificios de vivienda colectiva. Esta prohibición no afecta a los establecimientos comerciales situados en planta baja.

En los toldos la altura mínima libre sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,50 metros, pudiendo admitirse elementos colgantes, no rígidos, que dejen libre una altura de 2,20 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera, menos 0,40 metros, respetando en todo caso el arbolado. Se prohíben los apoyos a calzadas o aceras de carácter definitivo.

Los rótulos se integrarán en la composición general de la fachada o, en su caso, de la decoración de su planta baja.

Su saliente máximo del plano de fachada será de 30 cm, y su altura mínima sobre la rasante de la acera de 2,50 m.

### **Artículo 32. Prescripciones comunes a los artículos anteriores**

La concesión de instalaciones de portadas, escaparates, vitrinas, marquesinas, toldos, muestras y banderines, y, en general, las que afecten a la fachada de la vía pública, se hará con la obligación por parte del concesionario, de modificar su instalación o suprimirla, en el momento que el Ayuntamiento lo juzgue oportuno.

## **CAPITULO VI. CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS**

### **Artículo 33. Definiciones**

A los efectos de estas Ordenanzas se denomina aparcamiento a todo lugar destinado a la estancia regular de vehículos de cualquier clase, sea en superficie, en cuyo caso se denominará áreas de estacionamiento, sea en el interior del edificio o en el suelo o subsuelo de terrenos edificables del mismo solar en cuyo caso, se designan como aparcamientos interiores o garajes-aparcamientos.

Se consideran incluidos dentro de la definición general de aparcamiento, a todos los efectos, los servicios públicos de transporte, lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de automóviles, o su desguace.

Sin perjuicio de lo establecido en el Reglamento para suministro y venta de carburantes y combustibles líquidos, y a efectos de las presentes Ordenanzas, se entiende por Estación de Servicio toda instalación construida al amparo de la oportuna concesión, que contenga aparatos para suministro de carburantes, gasóleo y lubricantes y en la que puedan existir otras relacionadas con los vehículos de motor.

A los mismos efectos se consideran talleres de automóvil a los locales destinados a la conservación y reparación de automóviles, incluidos los servicios de lavado y engrase.

### **Artículo 34. Condiciones generales**

La instalación y uso del garaje-aparcamiento y locales para el servicio del automóvil deberá sujetarse a las prescripciones recogidas en estas Ordenanzas, Legislación Foral en materia de actividades y demás disposiciones vigentes.

El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías, cuyo tránsito o características urbanas lo aconsejen, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que requiera cada caso. El hecho de denegar la instalación de garaje-aparcamiento, no relevará en su caso, a los propietarios de suplir estas instalaciones en lugar y forma adecuada.

### **Artículo 35. Previsiones de plazas**

La previsión de plazas de garaje-aparcamiento aparecen establecidas en las Normas Urbanísticas de cada Unidad.

Las superficies de edificación consideradas para hallar el número de plazas de aparcamiento o garaje-aparcamiento, no sólo deberán referirse a la superficie total destinada a la actividad que se considere, sino también la de los servicios, almacenes y otros anejos de la misma.

Cuando la aplicación de las determinaciones mínimas referidas a metros cuadrados resulte un número fraccionario de plazas, cualquier fracción igual o menor a la mitad podrá descontarse, y la superior a la mitad deberá computarse como un espacio más.

### **Artículo 36. Superficie de la plaza**

Se establecen como superficie mínima por plaza de aparcamiento o garaje-aparcamiento 20 m<sup>2</sup> que corresponderán a superficie útil del local (superficie de suelo comprendida dentro del

perímetro definido por la cara interna de sus cerramientos), con exclusión de las superficies destinadas a servicios e instalaciones que se ubiquen en dicho garaje.

Cada plaza de garaje-aparcamiento dispondrá de un espacio configurado por un mínimo de 2,25 x 4,70 m. Se admitirá un 25% de plazas de 2,20 x 4,50 m.

En cualquier caso, el número de plazas que se justifique en los garajes-aparcamientos no podrá exceder del correspondiente a 20 m<sup>2</sup> por coche.

En los garajes para vehículos ligeros será preciso reservar permanentemente, en la planta de más fácil acceso, y lo más próximo posible al mismo, por lo menos una plaza por cada cien de su capacidad total para vehículos que transporten pasajeros minusválidos. Su anchura mínima será de 2,90 m.

En el pavimento de los garajes-aparcamiento se señalarán los emplazamientos y pasillos de acceso de vehículos, que aparecerán grafiados en los planos correspondientes de los proyectos que se presenten para solicitar la concesión de licencias.

### **Artículo 37. Altura mínima**

En los garajes-aparcamiento se admite una altura libre mínima de 2,20 m en cualquier punto.

### **Artículo 38. Escaleras**

Las escaleras de acceso a garajes-aparcamiento tendrán un ancho mínimo de 1 m en aquellos de superficie inferior a 6.000 m<sup>2</sup> y ese ancho no será inferior a 1,30 m en los de mayor superficie.

### **Artículo 39. Aparcamiento exterior y relación con la circulación exterior**

La plaza de estacionamiento aparecerá definida por las dimensiones establecidas para los garajes. El número de plazas que se justifiquen en los aparcamientos exteriores no podrán exceder del correspondiente a 15 m<sup>2</sup> por coche.

Los estacionamientos y garajes-aparcamientos se proyectarán atendiendo siempre las posibilidades de acceso a los mismos y las necesidades de la circulación rodada existente en cada espacio. La solución propuesta se razonará en un estudio de la naturaleza e intensidad del tránsito.

### **Artículo 40. Accesos**

1. Los garajes-aparcamientos con capacidad superior a tres plazas de aparcamiento, sus establecimientos anexos y los locales del servicio del automóvil, dispondrán de un espacio de acceso de tres metros de ancho y cuatro metros de fondo como mínimo, con una pendiente máxima del 5%, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad.

Cuando en el acceso al garaje-aparcamiento se superponga la circulación de peatones, se dispondrá una banda diferenciada en nivel de circulación exclusiva para éstos.

2. Las áreas de estacionamiento, garajes-aparcamientos y servicios públicos de transporte estarán sujetos a las siguientes prescripciones:

- a) Se prohíbe el acceso directo rodado a las vías rápidas del término municipal. Los estacionamientos y aparcamientos interiores en planta baja, semisótano y sótano podrán tener acceso a estas vías cuando las parcelas no dispongan de otro acceso.
- b) Los garajes o aparcamientos de más de 600 m<sup>2</sup> tendrán un acceso de 3, 4 ó 5 metros de ancho mínimo, según den a calles de más de 15 metros, entre 10 y 15, o menores de 10 metros, respectivamente.
- c) Los garajes o aparcamientos de menos de 600 m<sup>2</sup> podrán utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Estos accesos podrán servir también para dar entrada a locales con usos autorizados, siempre que las puertas que den al mismo sean blindadas. En este caso de uso de otros locales, el acceso será superior a 4 metros. En los garajes-aparcamientos de menos de 200 metros, si el acceso sirve a otros locales deberá ser superior a 3 metros.
- d) Los garajes-aparcamientos de 600 a 2.000 m<sup>2</sup> podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero deberán contar con otro acceso que esté distanciado con un ancho mínimo de un metro. Este acceso de seguridad estará dotado de vestíbulo-estanco con dobles puertas, resistentes al fuego y con resortes de retención para posibles ataques al fuego y salvamento de personas.
- e) Si existieran garajes-aparcamientos de más de 2.000 m<sup>2</sup> la entrada y salida deberán ser independientes y diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de 3 metros y deberán tener además una salida directa de ataque y salvamento. En los superiores a 6.000 m<sup>2</sup> deberán existir acceso a dos calles, con entrada y salida independiente y diferenciada en cada una de ellas. En estos aparcamientos se dispondrá además de un acceso para peatones.
- f) En el caso de que se exijan dos accesos al garaje-aparcamiento y ambos se sitúen en un espacio continuo sin barreras físicas intermedias, la anchura mínima del conjunto de los dos sentidos de circulación, no será inferior a cinco metros y cuarenta centímetros.

#### **Artículo 41. Rampas de acceso**

1. Para acceso a los aparcamientos no se permite la construcción de rampas exteriores emplazadas en el espacio público, salvo que su construcción esté prevista en el presente Plan Municipal, o en el planeamiento parcial.
2. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16% y las rampas en curva, la del 12%, medida por la línea media. Su anchura mínima será de 3 m con el sobreecho necesario en las curvas y su radio de curvatura medida en el eje, será superior a 6 m.
3. El Ayuntamiento podrá autorizar pendientes de mayor inclinación en el acceso a garajes de viviendas unifamiliares, con capacidad para un máximo de tres plazas, siempre que las rampas rectas no sobrepasen la pendiente del 20% y las rampas curvas la del 13% medida por la línea media.

#### **Artículo 42. Aparatos montacoches**

Se podrá permitir el empleo de aparato montacoches para el acceso a garajes-aparcamientos. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema se instalará uno por cada 20 plazas o

fracción. El espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de 10 metros y su ancho será superior a 6 metros.

#### **Artículo 43. Mancomunidad de garajes-aparcamientos**

Con el fin de reducir al máximo los accesos de vehículos, se autorizará la mancomunidad de garajes-aparcamientos siempre que se den las debidas garantías.

#### **Artículo 44. Dotación sanitaria**

1. Los garajes-aparcamientos de 600 a 2.000 m<sup>2</sup> dispondrán de un retrete con lavabo.
2. Los de más de 2.000 a 6.000 m<sup>2</sup> dispondrán de dos retretes con lavabo.
3. Los de más de 6.000 m<sup>2</sup> dispondrán de un retrete con lavabo más por cada 2.000 m<sup>2</sup> de exceso o fracción.

#### **Artículo 45. Construcción del recinto**

1. El recinto deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados, resistentes al fuego y con aislamiento acústico de acuerdo con las Normas vigentes sin huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.
2. Se podrán comunicar los garajes-aparcamiento con la escalera, ascensor, cuartos de calderas, salas de máquinas, cuartos trasteros o locales para otros usos autorizados del inmueble. Cuando los garajes tengan superficie superior a 600 m<sup>2</sup> la comunicación del recinto con estos locales deberá realizarse a través de un vestíbulo estanco con puertas blindadas de cierre automático.
3. Se prohíbe especialmente la comunicación del recinto de garajes-aparcamientos cualquiera que sea su superficie con locales destinados a salas de espectáculos o vestíbulos de las mismas.
4. Los garajes-aparcamientos que se construyan en el subsuelo del patio de manzana deberá cumplir las condiciones de la edificación en patio de manzana, no pudiendo destinarse el recinto resultante más que a la estancia de vehículos y lavado o engrase de los mismos.

#### **Artículo 46. Condiciones acústicas**

El nivel acústico en el garaje-aparcamiento, no deberá superar los 65 dB (A), considerado para el tráfico ligero.

#### **Artículo 47. Ventilación**

En los garajes-aparcamiento (aparcamientos interiores) la ventilación se hará por conducto asegurándose una renovación de 6 volúmenes por hora.

Será obligatorio disponer de aparatos detectores de CO, que accionen automáticamente las instalaciones que se prevean en la ventilación natural o forzada, que estará proyectada con la amplitud suficiente para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos en proporción superior a las cifras señaladas en el Reglamento de Actividades Clasificadas y demás

disposiciones vigentes. La ventilación se hará por patios o chimeneas exclusivos para este fin que estarán contruidos con materiales resistentes al fuego y que sobrepasarán en un metro la altura máxima del edificio. Estos patios o chimeneas estarán libres en toda su altura sin resaltes ni remetidos.

Caso de colocar ventilación forzosa tanto la situación como el número y dimensionado de los extractores y su relación con la toma de aire, será la suficiente para cumplir con el Reglamento de Actividades Clasificadas y disposiciones vigentes. El mando de los extractores se situará en el exterior del recinto o en una cabina resistente al fuego, y de fácil acceso.

Los garajes o aparcamientos interiores en patio de manzana se ventilarán necesariamente por chimeneas contruidas con materiales resistentes al fuego, que, en relación a la cubierta de los edificios que conforman el patio, tendrán las alturas establecidas en las presentes Ordenanzas, en el apartado "chimeneas hogares".

#### **Artículo 48. Iluminación**

El nivel de iluminación que pueda alcanzarse en garaje-aparcamiento y las zonas comunes de circulación del edificio, será de 50 lux.

#### **Artículo 49. Dotaciones**

En los garajes-aparcamiento se dispondrá de abastecimiento de agua potable y desagüe con un grifo con racor para manguera y un sumidero.

Suministro de energía eléctrica con 1 punto de luz cada 50 m<sup>2</sup>, y 1 toma de corriente.

La iluminación artificial queda restringida al empleo de lámparas eléctricas, debiendo responder las instalaciones de energía eléctrica y alumbrado a las disposiciones vigentes sobre la material.

#### **Artículo 50. Condiciones de defensa contra accidentes**

Tanto en aparcamientos como en garajes-aparcamiento el camino recorrido pro el usuario como peatón, estará señalizado y exento de riesgo de atropello.

#### **Artículo 51. Calefacción**

En el proyecto del recinto se justificará debidamente las medidas de protección que se empleen para que en ningún momento haya peligro de que las mezclas carburantes se inflamen debido a la combustión en los aparatos de calefacción.

#### **Artículo 52. Condiciones contra el fuego**

En los garajes-aparcamiento la estructura estará protegida contra el fuego. Se especificará en los proyectos la naturaleza, espesores y características de los materiales empleados en la protección, que en cualquier caso, cumplirán lo reglamentado pro la normativa vigente.

1. Se instalarán cuatro extintores de incendios por cada 600 m<sup>2</sup>, o fracción, estando exentos de esta obligación los recintos inferiores a 50 m<sup>2</sup>, si la superficie señalada de 600 m<sup>2</sup>, estuviera desarrollada en varias plantas se exigirá, por lo menos, 2 extintores en cada una de ellas.

2. Por 600 m<sup>2</sup> de garaje o fracción se instalará un recipiente de material resistente al fuego para guardar trapos y algodones que pudieran estar impregnados de grasa o gasolina. El recipiente deberá estar provisto de una tapa abisagrada.
3. Por cada 600 m<sup>2</sup> de recinto o fracción se instalará un recipiente abierto que contenga productos tales como arena o similar para absorber cualquier derrame fortuito de grasa o gasolina. El recipiente deberá ser de fácil transporte disponiendo de una pala para su manejo.
4. Los recintos de más de 2.000 m<sup>2</sup> que sean interiores dispondrán en las proximidades de cada acceso por la vía pública un hidrante del modelo reglamentario.
5. En los garajes o aparcamientos interiores de más de 6.000 m<sup>2</sup> se exigirá la instalación de una red automática de dispositivos para evitar la propagación de cualquier incendio.
6. Los recintos de más de dos plantas contarán con sistema de protección de incendios por desequilibrio térmico y/o rotura de circuito, provisto de un cuadro centralizado que se situará en la parte de los accesos más cercano a la vía pública.
7. Los recintos de más de 2.000 m<sup>2</sup> requerirán para aprobación la presentación de un proyecto especial de instalaciones contra incendios.
8. Se fijarán muy visibles letreros en los diferentes locales con la leyenda "no fumar", peligro de incendio".
9. Se prohíbe el almacenamiento de carburantes y combustibles líquidos fuera de los depósitos de los coches y de los surtidores, siempre que el punto de inflamación de aquellos será inferior a 55 grados o su capacidad sea superior a 200 litros, pudiendo admitir en cada vehículo un depósito suplementario de 15 litros como máximo.
10. Queda prohibido el almacenamiento, incluso dentro de los vehículos, de material de cualquier clase, aunque no sea combustible y realizar en los locales de garajes-aparcamiento operaciones que no respondan a las de acceso y estancia de vehículos.

### **Artículo 53. Desagües**

Los garajes-aparcamientos de más de 600 m<sup>2</sup> dispondrán de un sistema eficaz de depuración de grasas previo a la acometida de saneamiento a la red general.

### **Artículo 54. Engrase y lavado**

Se permitirán instalaciones de este tipo en aparcamiento interiores (salvo aquellos que se sitúen en subsuelo de espacio libre público), así como en estaciones de servicio y talleres de automóvil.

### **Artículo 55. Carga de baterías**

Se permiten instalaciones para la carga de baterías siempre que el local esté aislado del resto del garaje y con ventilación suficiente.



### **Artículo 56. Prueba de motores**

No se autorizan instalaciones de este tipo salvo en aparcamientos interiores en manzana completa y áreas industriales.

### **Artículo 57. Estación de servicios**

Además de las condiciones establecidas en las presente Ordenanzas y disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

- a) Dispondrán de plazas de aparcamiento en número suficiente para no entorpecer el tránsito de un mínimo de dos plazas por surtidor.
- b) Los talleres de automóviles anexos no podrán tener superficie superior a 100 m<sup>2</sup> y dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 25 m<sup>2</sup> de taller o fracción.
- c) No causarán molestias a los vecinos colindantes de acuerdo con la Ordenanza de Actividades Clasificadas.

### **Artículo 58. Talleres del automóvil**

Además de las condiciones establecidas en las presentes Ordenanzas y disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

- a) Si son anexos a garajes-aparcamientos deberán estar aislados del recinto del garaje por muros resistentes al fuego y con puerta protegida. Tendrán una salida directa de emergencia para los operarios.
- b) Dispondrán dentro del local de una plaza de aparcamiento por cada 10 m<sup>2</sup> de taller.
- c) No causarán molestias a los vecinos colindantes y se ajustarán a las condiciones de las Actividades Clasificadas

### **Artículo 59. Estaciones para el servicio público de transporte de mercancías**

1. Los locales destinados a este uso dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 150 m<sup>2</sup> de superficie construida, de forma que se reserven espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de mercancías en el interior de los locales.

3. Además de las condiciones establecidas en las presentes Ordenanzas y disposiciones legales vigentes, cumplirán especialmente la Legislación Foral en materia de actividades, no causando perjuicio a los vecinos y viandantes.

### **Artículo 60. Estación para el servicio público de transporte de viajeros**

Además de las condiciones establecidas en las presentes Ordenanzas y disposiciones legales vigentes cumplirán las siguientes:

- a) Su emplazamiento vendrá determinado en las figuras de planeamiento correspondientes, cumpliendo la reglamentación específica del Ministerio de Obras Públicas.

- b) El Ayuntamiento aprobará esta instalación a la vista de la solución completa de los problemas de tránsito originados en el acceso y salida de vehículos al recinto.

**Artículo 61. Instalaciones de tanques de fuel-oil**

Almacenamiento y combustibles:

Estarán reguladas por la normativa específica que afecta al almacenamiento de combustibles derivados del petróleo

## **CAPITULO VII. CONDICIONES PARA LA PREVENCION DE INCENDIOS**

### **Artículo 62. Condición general**

Se cumplirán las determinaciones contenidas en la normativa vigente relativa a Protección Contra Incendios.

## **CAPITULO VIII. CONDICIONES DE SEGURIDAD DE LA CONSTRUCCION**

### **Artículo 63. Condición de solidez**

Toda construcción habrá de reunir, con sujeción a las disposiciones generales, las condiciones de solidez que la estática requiera, bajo la responsabilidad de la dirección facultativa de la obra.

No obstante, el Ayuntamiento podrá comprobar en todo momento las indicadas condiciones de solidez y ordenar cuantas medidas estime convenientes para su efectividad sin que, a pesar de ello, represente obligación ni responsabilidad para él de ningún género.

Los propietarios están obligados a conservar los edificios y construcciones en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan causar daño a personas o bienes.

### **Artículo 64. Vallas de precaución**

El frente de la casa o solar donde se practiquen obras de nueva construcción o de derribo, se cerrará siempre con una valla de precaución de 2 m de altura como mínimo y de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa, tales como ladrillos, tablas o paneles prefabricados. Dicha valla no será obligatoria cuando estuviere construido el cerramiento y los trabajos que se ejecuten no tengan incidencia en la seguridad y libre tránsito de la vía pública.

El máximo espacio que con la valla de precaución podrá ocuparse estará en proporción con la anchura de la acera o calle; pero en ningún caso podrá adelantarse más de 3 metros contados desde la línea de fachada, ni rebasar los dos tercios de la acera ni dejar espacio libre de hacer inferior a 0,80 metros.

Igual precaución se adoptará cuando la obra sea de reparación, si el Ayuntamiento lo estima oportuno.

En otro caso, así como en el de practicarse revoques, retejos u otras operaciones análogas de carácter circunstancial, se atajará el frente con una cuerda, junto a la cual se mantendrá un operario para dar los avisos oportunos a los transeúntes.

En las aceras de menos de 1,40 m de ancho se permitirá el estacionamiento de vallas, con un saliente de 0,60 m solamente en casos de obra de nueva planta hasta la realización de la cubierta de la planta baja, o hasta que se alcance la altura mínima señalada para las plantas bajas de cada zona; y de obras de reforma que afecten a la fachada de la planta baja. Durante la ejecución del resto de las obras, en el primer caso, cuando las de reforma no afecten a la parte indicada, o cuando se trate de adición de pisos, la valla será sustituida por una protección volada o sobre pies derechos. En los casos a que se refiere el párrafo anterior de este artículo, se deberá atemperar el horario de trabajo a las exigencias de la circulación, de acuerdo con las instrucciones que se reciban del Ayuntamiento.

Será obligada la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o angular saliente de las vallas.

La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o éstas se interrumpen durante igual plazo, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público, sin perjuicio de adoptar las pertinentes medidas de precaución.

Se colocarán lonas o redes de protección de la vía pública entre los forjados de plantas, mientras se realicen en éstas trabajos que comporten peligro para los peatones, o se realizará una protección adecuada de la acera.

#### **Artículo 65. Precauciones durante la ejecución de las obras**

Mientras dure la edificación o reparación de una casa que ofreciese peligro o dificultad al tránsito por las calles, se atajará en las inmediaciones de la obra en la forma que para cada caso determine el Ayuntamiento.

Los materiales se colocarán y prepararán dentro de la obra, y cuando no fuera posible, la colocación y preparación se hará en el punto o espacio que designe el Ayuntamiento.

Los andamios, codales y demás elementos auxiliares de la construcción se montarán, instalarán y desharán con sujeción a las instrucciones de la dirección facultativa de las obras.

Los andamios serán cuando menos de 0,75 m de ancho y las tablas y maromas que se empleen para su formación tendrán la resistencia correspondiente al servicio que han de prestar. Además la parte exterior de los andamios deberá cubrirse en dirección vertical hasta la altura de 1 m de suerte que se evite todo peligro para los operarios, así como la caída de los materiales, sin perjuicio de cumplir además la reglamentación de seguridad del trabajo.

El apuntalamiento de edificios se efectuará siempre bajo la dirección facultativa.

#### **Artículo 66. Aparatos elevadores**

Los aparatos elevadores de materiales no podrán situarse en la vía pública, y sí solo en el interior de la casa o solar o dentro de la valla de precaución, salvo casos especiales y con la autorización pertinente.

La instalación de aparatos elevadores se ajustará a lo previsto en las disposiciones generales reguladoras de la materia. La construcción, instalación y mantenimiento de los aparatos elevadores de uso temporal y mixto para materiales y personal de obra, se regulará por el Reglamento específico en vigor.

La maquinaria e instalaciones auxiliares y sus elementos utilizables en las obras de construcción, habrán de ser objeto de autorización del Ayuntamiento para su funcionamiento con carácter provisional.

#### **Artículo 67. Grúas torre**

La instalación y uso de grúas-torre en la construcción, en lo que afecta a la competencia municipal, estará sujeta a las siguientes condiciones.

- a) La grúa a montar y todos los elementos deberán hallarse en perfecto estado de conservación.
- b) La grúa se instalará en perfectas condiciones de funcionamiento y seguridad.
- c) La utilización de la grúa deberá hacerse dentro de las cargas máximas, en sus posiciones más desfavorables, que pueden ser transportadas en los distintos supuestos de uso.

- d) Se cubrirán con póliza de seguro, de responsabilidad civil ilimitada, los daños de cualquier género que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.
- e) La colocación de los elementos que transporte la grúa se efectuará en la forma que ofrezca la máxima seguridad a juicio del técnico responsable de su funcionamiento.

Como norma general el carro del que cuelga el gancho no podrá rebasar el espacio acotado por los límites del solar y la valla de precaución de la obra. No obstante, en casos debidamente justificados, podrá admitirse que se rebase el límite frontal de la valla siempre que, por parte del facultativo director de la obra, se proponga una solución complementaria o sustitutiva de la mencionada valla, que garantice la seguridad de la utilización de la vía pública.

Si por las dimensiones del solar el área de funcionamiento del brazo hubiere de rebasar el espacio acotado por los límites del solar y la valla de obra, deberá hacerse constar expresamente esta circunstancia, así como el compromiso de adoptar las máximas prevenciones para evitar contactos con líneas de conducción eléctrica. Sin embargo, en los supuestos excepcionales del presente y anterior párrafo, el otorgamiento o denegación de la licencia será facultad discrecional del Ayuntamiento.

#### **Artículo 68. Pararrayos**

Siempre que un edificio se provea de pararrayos se colocará éste en las debidas condiciones para lograr la perfecta conducción, con sujeción a lo previsto en la disposición general reguladora de esta clase de instalaciones.

#### **Artículo 69. Líneas de alta tensión**

En las zonas afectadas por el paso de línea de alta tensión no se permitirá construcción alguna hasta tanto se haya desviado el paso de la línea en forma reglamentaria. A tal efecto se aplicará la normativa vigente en la materia.

#### **Artículo 70. Obras que afectan a la estructura**

Cuando se proyecten obras de ampliación o reforma de un edificio que afecten a la estructura de éste deberá aportarse con la solicitud de licencia los siguientes documentos complementarios:

- a) Estudio de cargas en la estructura existentes antes de la ampliación o reforma proyectada.
- b) Estudio de cargas resultantes de dicha ampliación o reforma.
- c) Memoria descriptiva de los apeos que hayan de verificarse en la ejecución de las obras, con expresión de sus respectivos cálculos y programa de coordinación de los trabajos.

La concesión de licencia no implica responsabilidad alguna para el Ayuntamiento autorizante ni su obtención pueda ser invocada por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.

### **Artículo 71. Técnico titulado**

Con independencia de la dirección facultativa de la obra, deberá haber al frente de las mismas un técnico titulado que cuide de la correcta ejecución de los trabajos, de acuerdo con los documentos presentados y las órdenes emanadas de dicha dirección facultativa, en los siguientes casos:

- a) Movimiento de tierras (vaciado, excavaciones, rebaje, terraplén y catas de exploración).
- b) Obras de nueva planta, en cuanto a los trabajos relacionados en el extremo anterior.
- c) Obras de reforma y ampliación que afecten a la estructura del edificio y trabajos de recalce.
- d) Obras de reforma y/o ampliación que afectan al aspecto exterior de los edificios.
- e) Derribos y demoliciones.

El indicado técnico, mientras duren los trabajos de derribos, excavaciones, terraplenes, desmonte o rebajes de tierras, o las de ampliación y reforma que afecten a la estructura del edificio, deberá prestarles la necesaria dedicación, manteniendo su presencia en la obra con la máxima permanencia que precise la seguridad y correcta ejecución de la misma, y en todo caso en el momento de proceder a demoliciones de elementos estructurales y/o resistentes en los trabajos de derribos, y mientras esté en funcionamiento la máquina idónea para llevar a cabo los de derribo, excavaciones, desmontes, rebajes, zanjas, galerías y similares, salvo cuando, acopiadas tierras, cascotes y otros elementos materiales, para su transporte, la maquinaria esté en función de acarreo.

### **Artículo 72. Responsabilidad del constructor**

El constructor de la obra es responsable de cualquier daño que ocurra por omisión de las prescripciones que son objeto de los artículos que preceden o por haber desoído los consejos de la prudencia en este punto.

## **CAPITULO IX. DEBER DE CONSERVACIÓN, ORDENES DE EJECUCIÓN DE OBRAS Y DECLARACIÓN DE RUINA**

### **Artículo 73. Deber de conservación.**

El Ayuntamiento ordenará, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para que los terrenos y las construcciones se destinen al uso en cada caso establecido por el planeamiento y mantengan las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Todo ello de acuerdo a lo dispuesto en la legislación vigente.

### **Artículo 74. Ordenes de ejecución de obras**

El Ayuntamiento podrá ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que necesariamente estén previstas en el presente Plan, siguiendo las determinaciones establecidas en la legislación vigente.

### **Artículo 75. Declaración de ruina**

Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera. Todo ello de acuerdo a lo dispuesto en la legislación vigente.



## **CAPITULO X. CONDICIONES PARA LA PROTECCIÓN DEL ARBOLADO**

### **Artículo 76. Protección de los árboles**

Cuando se realicen obras en terrenos próximos a una plantación de arbolado, o los vehículos o máquinas utilizados por la empresa constructora hubieran de circular o emplazarse en dicho lugar, previamente al comienzo de los trabajos deberán protegerse los árboles a lo largo del tronco y hasta una altura no inferior a tres metros medidos desde el suelo, con tablones ligados con alambres o en cualquier otra forma que indique el correspondiente Servicio Técnico Municipal.

### **Artículo 77. Protecciones cuando se realicen excavaciones**

Cuando se abran hoyos o zanjas en lugares próximos a plantaciones de arbolado, la excavación no deberá acercarse al pie de los árboles a mayor distancia que la correspondiente a cinco veces el diámetro del tronco del árbol. En cualquier caso esta distancia será siempre superior a medio metro. Si por otras ocupaciones del subsuelo, no fuera posible el cumplimiento de esta Norma, el correspondiente Servicio Técnico del Ayuntamiento, previa visita de inspección, determinará antes de comenzar la excavación, la solución a adoptar para la protección de arbolado que pueda resultar afectado.

Si como consecuencia de la excavación resultasen alcanzadas raíces de grueso superior a cinco centímetros, éstas deberán cortarse con hacha dejando cortes limpios y lisos, que se cubrirán con cualquier cicatrizante de los existentes en el mercado.

Deberá procurarse que la apertura de zanjas y hoyos próximos al arbolado, coincida con la época de reposo vegetal.

Los árboles deberán ser previamente protegidos en la forma indicada en el artículo anterior.

### **Artículo 78. Afectación de raíces**

Cuando en una excavación de cualquier tipo, resultasen afectadas raíces de arbolado, el retapado deberá hacerse en un plazo no superior a tres días desde la apertura, procediéndose a continuación a su riego.

### **Artículo 79. Prohibiciones, infracciones y responsabilidad**

Queda prohibido:

- a) Depositar cualquier tipo de materiales de obra en los alcorques de arbolado.
- b) Verter ácidos, jabones o cualquier otra clase de productos nocivos para el arbolado, en los alcorques o en las cercanías de estos.
- c) Utilizar el arbolado para clavar carteles, sujetar cables o cualquier otra finalidad análoga de la que pueda resultar perjuicio para aquél.

La infracción de lo dispuesto en el párrafo anterior dará lugar a sanción al empresario de las obras, sin perjuicio de la indemnización correspondiente al daño causado. Será responsable subsidiario el propietario o el promotor de las obras.

### **Artículo 80. Mantenimiento del jardín**

La construcción de garajes de aparcamiento, sótanos o cualquier otra instalación que resulte permitida en el subsuelo de un jardín, exigirá la justificación de la solución adoptada en el correspondiente proyecto de acondicionamiento como jardín del espacio libre.

Se admitirá como solución, de entre las posibles según lo previsto en el párrafo anterior, la consistente en que la losa superior quede, como mínimo, a un metro y medio por debajo de la rasante del terreno y que la estructura de dicha losa, además, sea la adecuada para soportar el peso de una capa de tierra a esa profundidad, con la que se restituirá el jardín.

**ORDENANZAS DE URBANIZACION**

CAPÍTULO I.- OBRAS DE URBANIZACIÓN ..... 44

CAPÍTULO II.- OBRAS EN LA VIA PUBLICA..... 53

## **CAPÍTULO I.- OBRAS DE URBANIZACION**

### **Artículo 1. Condiciones generales**

Las obras de urbanización se ajustarán a lo que se establezca en los oportunos proyectos, aprobados definitivamente. Con anterioridad o simultáneamente a la edificación, se ha de proceder a la ejecución de las obras de urbanización establecidas en el Plan, resolviendo los servicios mínimos de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y pluviales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y pavimentación en accesos, de acuerdo con las Normas previstas en los proyectos de urbanización de cada Unidad.

Se respetarán las condiciones urbanísticas establecidas en el Plan General y se justificará expresamente cualquier modificación que pudiera introducirse en función de una mejora urbana. Esa modificación en ningún caso vendrá a significar un detrimento de las características del espacio público en relación al interés particular.

Se considerarán especialmente:

- Las características del clima local y microclima urbano del área objeto de urbanización.
- La topografía, características del suelo, vegetación y arbolado existente.
- Las características de la trama urbana próxima, en particular de su viario y recorridos peatonales, en orden a asegurar, en tanto sea posible, la continuidad del espacio no edificado.
- Las infraestructuras existentes, así como la capacidad para resolver la urbanización y previsión de dotaciones mínimas.

### **Artículo 2. Condiciones de accesibilidad**

Los Proyectos de Urbanización cumplirán las determinaciones de la Legislación vigente en materia de barreras físicas y sensoriales. En la actualidad, la Ley Foral 4/1988, de 11 de julio sobre barreras físicas y sensoriales y Decreto Foral 154/1989, de 29 de junio por el que se aprueba el Reglamento para el desarrollo y aplicación de la Ley Foral 4/1988.

### **Artículo 3. Explanación y pavimentación**

La explanación y pavimentación de áreas públicas, considerará los siguientes criterios generales.

1. Resistencia del pavimento a cargas de rodadura y climatología
2. Evacuación del agua hacia la red de saneamiento y drenajes.
3. Previsión de instalaciones de próxima construcción.
4. Regularidad de los perfiles y continuidad de recorridos.
5. Seguridad de los peatones. Adopción de materiales y acabados antideslizantes.
6. Mantenimiento posterior de la pavimentación.

En particular los trabajos de explanación y adecuación del suelo considerarán especialmente las características topográficas del lugar, así como la prescripción recogida en otro artículo de estas Ordenanzas, según la cual resulta esencial la utilización o conservación del manto de

tierra vegetal. A cuyo efecto, resultará obligado al comienzo de las obras, sean éstas de urbanización o edificación, retirar y almacenar la tierra de cabeza o bien utilizarla directamente si la obra incorpora trabajos de jardinería que lo hagan posible.

La elección de materiales y procesos de ejecución de la obra responderán a los criterios y características de aquellos que adopte o pueda adoptar en cada momento la Administración actuante.

#### **Artículo 4. Pavimentos**

##### 1. Por elementos.

Las losas prefabricadas de hormigón y losas de piedra natural tendrán un espesor mínimo de 40 mm en áreas peatonales. Un tráfico ocasional de vehículos exigirá que ese espesor alcance 60 mm.

Las losas de árido visto presentarán una textura final antideslizante, como por lo demás cualquier pavimento ejecutado en base a baldosas, mosaico o ladrillos, materiales en los que por otra parte deberá quedar garantizada su resistencia a heladas.

##### 2. Superficies flexibles.

Consideradas como tales aquellas que no presenten resistencia a tracción, se compondrán constructivamente de una capa de base y otra de rodadura o tránsito. Los pavimentos de asfalto en frío tendrán un espesor mínimo de 20 mm en recorridos peatonales.

En las superficies de grava, ésta aparecerá suelta en una base adecuada de clinker o piedra más gruesa, en torno a 100 mm de espesor. En superficies de cantos sueltos éstos se dispondrán directamente sobre el suelo u otra capa de árido.

##### 3. Pavimentos rígidos .

Hormigón in situ. Espesor mínimo de 80 mm (mezcla 1:2:4). La base de la pavimentación alcanzará cuando menos una sección de 150 mm de piedra machacada, árido apisonado,.. en áreas de tránsito de peatones. Su pendiente, que puede ser la del pavimento definitivo cumplirá la relación 1:60, que asegura una adecuada evacuación del agua de lluvia.

Si se prevé tráfico ocasional de vehículos la base, de hormigón, alcanzará un espesor mínimo de 150 mm, 70-100 mm e irá dispuesta sobre una capa de árido de 300 mm.

En cualquier caso los pavimentos estarán de acuerdo a la Instrucción de Carreteras, Orden de 29 de mayo de 1989, del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

#### **Artículo 5. Juntas**

Juntas a tope: Sólo se admitirán a tope en pavimentos de borde regular.

Juntas de tierra vegetal: Favorecen el crecimiento de hierba y plantas, estarán entre 10 y 20 mm de anchura, si el tránsito es intenso, la mitad inferior de la junta será de mortero.

Juntas de mortero: Se recomienda la lechada de proporción 1:30 con barrido final.

## **Artículo 6. Cambios de nivel**

En lo que se refiere a cambios de nivel y rampas en áreas pavimentadas, en general se cumplirá salvo imposibilidad manifiesta, las condiciones de accesibilidad recogidas en otro apartado de estas Ordenanzas.

Por lo demás, en escaleras de contrahuella oscilará entre 80 y 150 mm y la huella no será inferior a 300 mm.

La proyección de la contrahuella sobre la huella no superará los 15 mm.

Se aceptan como inclinaciones óptimas las que están entre las relaciones 1:2 y 1:7. Salvo justificación, no existirán más de once escalones sin que se disponga una meseta de descanso.

En rampas se acudirá a pendientes no superiores al 8%, aunque en distancias cortas, y sin perjuicio de que en otros recorridos se cumplan las condiciones de accesibilidad, pueda alcanzarse un 15%.

## **Artículo 7. Construcción de calzadas y aceras**

En general, la construcción de unas y otras se hará en dos etapas. En la primera se dispondrán una súbase y la base definitiva, en tanto que en la segunda etapa se construirá la capa de rodadura definitiva, que se extenderá sobre el pavimento de la etapa primera, siempre que ésta no presente deterioros de importancia que obliguen a su reconstrucción. Esta segunda etapa se realizará en el momento inmediatamente anterior a la recepción provisional de las obras.

## **Artículo 8. Abastecimiento y distribución de agua potable**

Se estará a lo dispuesto por las Condiciones Técnicas de las Redes de Abastecimiento, de la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona.

## **Artículo 9. Evacuación de aguas y saneamiento**

Se estará a lo dispuesto en la Ordenanza Reguladora de las Condiciones Técnicas de las Redes de Saneamiento, de la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona.

## **Artículo 10. Suministro de energía eléctrica**

### 1. Condiciones generales.

La Red de suministro de energía eléctrica estará sujeta al cumplimiento de las condiciones siguientes:

- a) Habrá de justificarse para la autorización de una acción de desarrollo, la procedencia de la energía eléctrica, compañía, acometidas, tensión y capacidad disponible...

En todo caso, deberá existir la capacidad necesaria para alimentar las actividades que se proponen desarrollar.

La carga total necesaria será la resultante de aplicar los grados de electrificación de las unidades elementales y los correspondientes coeficientes de simultaneidad.

- b) En edificios comerciales se calculará la carga mínima de 100 W/m<sup>2</sup>, con un mínimo por abonado de 5.000 W.
- c) En edificios destinados a uso industrial a base de 125 W/m<sup>2</sup> por cada planta.
- d) La distribución en baja tensión se efectuará a 380/220 V. y el tendido de los cables deberá ser subterráneo.

En el ámbito del Casco Antiguo de modo excepcional, debidamente justificado y previa aceptación por parte del Ayuntamiento, los tendidos de baja tensión podrían ser aéreos.

- e) Las reservas de suelo para la instalación de centros de transformación tendrán carácter público evitándose al máximo las servidumbres sobre propiedades particulares. Dentro de las Unidades se reservará el suelo necesario para la instalación de los transformadores de servicios previstos.
- f) Los centros de transformación, teniendo en cuenta que su ubicación viene obligada por razones técnicas, deberán estar aislados convenientemente. Además, se adoptarán cuantas medidas correctoras sean necesarias contra ruidos, vibraciones, ventilación, seguridad, etc., a fin de hacer la instalación tolerable para los usuarios.

Todo proyecto de urbanización deberá comprender las redes de distribución y centros de transformación adaptados a las condiciones expuestas, señalando los recorridos, sección de los cables y emplazamientos de las casetas, debiendo justificar que se dispone del contrato de suministro suscrito por alguna empresa eléctrica que garantice la potencia necesaria para cubrir la futura demanda de energía a los usuarios.

## 2. Proyecto:

El proyecto de distribución de energía eléctrica es contenido del Proyecto de Urbanización y recogerá cuantas determinaciones resulten precisas en orden a asegurar una correcta definición de las obras a ejecutar. En su redacción, además de la consideración de cuantas prescripciones se recogen en el punto anterior, se estará a lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos para Alta y baja Tensión y en general a cuantas disposiciones normativas puedan redactarse y afecten al objeto de ésta sección.

### **Artículo 11. Alumbrado público**

#### 1. Condiciones generales.

La Red de alumbrado público cumplimentará las siguientes determinaciones:

- a) El sistema viario deberá tener como mínimo, los valores normales de iluminancias y uniformidad sobre calzada que se indican en la tabla 3.4.5 de las Normas e Instrucciones para Alumbrado Urbano publicadas en 1965 por la Dirección General de Urbanismo.

- b) Las lámparas que se utilicen permitirán una discriminación de los colores suficiente para no exigir un alumbrado especial de las señales de tráfico.

La instalación de alumbrado se ajustará a las reglamentaciones vigentes, y, a las Normas que apruebe el Ayuntamiento. Del mismo modo, todos sus elementos, báculos, luminarias, conductores, etc., deberán ser de modelos y calidades homologados por el Ayuntamiento o en caso excepcional aprobados por éste.

Especialmente los Proyectos de Alumbrado Público se referirán a las Normas e Instrucciones publicadas por la Dirección General de Urbanismo de 1965 y disposiciones vigentes en cada momento.

## 2. Proyecto:

El Proyecto de Alumbrado Público será contenido del Proyecto de Urbanización y recogerá la documentación precisa para definir con claridad las obras correspondientes, consideradas entre éstas cuantas obras de fábrica y elementos mecánicos sean necesarios para que el conjunto reúna las condiciones exigibles en un adecuado alumbrado.

En su redacción deberá cumplirse el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, así como aquellas disposiciones normativas que afecten a cuantos extremos son objeto de esa sección.

Además de las condiciones recogidas en el artículo anterior en la redacción del proyecto de alumbrado, se cumplimentarán los criterios siguientes:

- a) Línea de canalización eléctrica.

La red de alimentación al alumbrado público será totalmente independiente de la red general de suministro de energía. Los conductores serán del tipo RV y DN de 0,6/1 kv, conducidos por fachadas o subterráneos, en modo alguno aéreos. Si fuesen subterráneos irán introducidos en tubería de P.V.C. de 110 mm. En pasos de calzada deberá colocarse doble canalización. Estas líneas se calcularán como mínimo para una intensidad doble de la del consumo entonces proyectado y a ser posible en circuitos cerrados.

En el punto más alejado del transformador no podrá haber una tensión inferior en más del 3% a la que haya en aquél.

- b) Luminarias

Serán herméticas con filtro y constarán de reflector que podrá ser de aluminio anodizado o de vidrio azogado y de refractor de vidrio. No se admitirán los plásticos ni luminarias bifocales. En zonas ajardinadas se instalarán luminarias cuyo diseño y función correspondan al uso de parque.

- c) Lámparas.

Serán de vapor de mercurio de alta presión, color corregido, de vapor de sodio a alta presión, o de halogenuros metálicos. Excepcionalmente, previa justificación, se admitirá en razón al ámbito a que se aplique el alumbrado, el uso de lámparas de incandescencia o fluorescencia.

- d) Soportes.



Podrán ser de tres tipos: columnas, báculos o brazos murales. Los primeros se colocarán cuando lo permita la anchura de la acera correspondiente y cuando la anchura de la calzada lo justifique. En caso contrario se utilizarán los brazos murales.

La altura de colocación de la luminaria variará en función del flujo luminoso y del espacio urbano en que se emplace.

Los soportes serán de acero galvanizado y los espesores mínimos serán de 2,5 mm en soportes de hasta 4 m de altura, 3,00 mm entre 4 m y 10 m de altura y 4 mm en alturas superiores a los 10,00 m.

e) Equipos de encendido.

Todos los puntos luminosos llevarán, además de la reactancia adecuada, condensador apropiado para que el factor de accesos irán incorporados a las luminarias. Los puntos luminosos de vapor de sodio a.p. y halogenuros, llevarán incorporado al equipo de encendido el correspondiente arrancador electrónico.

f) Arquetas y zanjas.

Junto a cada báculo o columna, así como en cualquier bifurcación o codo pronunciado de la canalización y en cualquier caso cada 40 m como máximo, se instalará una arqueta construida en ladrillo macizo, con marco y tapa de fundición, en la que llevará grabado el título "Alumbrado". Las arquetas tendrán unas dimensiones de 40x40 cm, excepto cuando se requieran de mayores dimensiones.

La tubería de canalización se introducirá en una zanja, a una profundidad de 60 cm en aceras y 80 cm en calzadas.

En los cruces de calzada, la zanja se rellenará con hormigón de 125 kg. En todo caso, el cierre de zanja se realizará según normas municipales.

g) Cuadro eléctrico.

El encendido y apagado de dichas instalaciones serán enteramente automático por célula fotoeléctrica o programador electrónico. Llevará también interruptores para su accionamiento manual selectivo. El alumbrado de media noche se conseguirá mediante el sistema de reducción de flujo.

Los fusibles serán calibrados para la potencia instalada, siendo el cuadro capaz de gobernar el triple de dicha potencia.

## **Artículo 12. Redes de Telefonía y Teledifusión por cable**

Los proyectos de urbanización de áreas residenciales incluirán la previsión de conductos para la posible distribución de señales de Telefonía, Radio y Televisión a través de una red de cables dispuestos por el subsuelo, cuyas características constructivas quedarán determinadas por la normativa vigente en la materia.

## **Artículo 13. Distribución de Gas Natural**

Serán de obligado cumplimiento las determinaciones de la normativa vigente en la materia.

#### **Artículo 14. Cierres de parcelas**

En el caso de que el Proyecto de Urbanización afecte a un ámbito en el que las edificaciones previstas respondan a la tipología de vivienda unifamiliar, o a cualesquiera otras que contengan parcelas privadas no edificadas, deberá incorporarse al Proyecto de Urbanización el diseño de los cierres de las parcelas, al objeto de establecer un criterio constructivo de carácter unitario.

Cualquier intervención posterior sobre los elementos de cierre deberá responder igualmente a un proyecto unitario que aparezca suscrito por el conjunto de los propietarios afectados.

#### **Artículo 15. Jardinería**

##### 1. Condiciones generales:

- a) La jardinería y elección de arbolado, que en su caso se incorpore a un proyecto de urbanización, estará en función de su mantenimiento posterior.
- b) En el proyecto y obras de urbanización consiguientes, se respetará e incorporará hasta donde sea posible, la vegetación y arbolado existente, siempre que su estado y características lo permitan.
- c) El proyecto de jardinería vinculará fines ambientales y de ornato, con aquellos objetivos funcionales que permitan, en general, la mejora de las condiciones de microclima urbano.
- d) Se establece como objetivo de toda obra de urbanización, como por lo demás y en su caso de las obras de edificación, la conservación del manto de tierra vegetal, en cuanto recurso difícilmente renovable, y consiguientemente si fuera preciso, su almacenaje.
- e) En los proyectos de jardinería se acudirá a la elección de especies vegetales en función de consideraciones ecológicas, según lo cual serán prioritarias las especies autóctonas naturalizadas, cuya adaptabilidad aparezca suficientemente probada.
- f) Deberá evitarse el diseño de áreas de plantación de césped de pequeña extensión, cuando no resulten necesarios por razones funcionales.
- g) En aquellas zonas en que el arbolado pueda arrojar sombras sobre los edificios, se utilizarán especies de hoja caduca.

##### 2. Conservación del arbolado existente:

La conservación de especies arbóreas o arbustivas existentes estará sujeta a las condiciones sanitarias que presente. En cualquier caso la modificación del nivel del suelo en que se sitúen las unidades cuya conservación se pretende, no deberá exceder de 30 cm, en un entorno aproximado a la proyección de su copa.

En todo caso, la conservación de las especies estará sujeta prioritariamente a la ordenación urbanística.

##### 3. Condiciones del arbolado en una situación urbana:

En las calles y plazas se considerarán expresamente:

- a) La distancia de plantación entre árboles.  
vendrá condicionada por:
  - Características de desarrollo de la especie.
  - Diseño paisajístico.
  - Grado de intervención sobre la formación del árbol (podas severas pueden hacer que árboles de gran porte se acomoden a situaciones urbanas de espacio reducido). Como criterio general la distancia de plantación estará en torno a 4,00 m de alineamientos, con especies de porte piramidal y 8 m para árboles de gran porte.
- b) Distancia entre árbol y fachada.  
Aunque dependa de las características de cada especie y grado de podas y remoces, se recomienda a una distancia mínima de 2,50 m.
- c) Distancia a las redes de servicios.  
No deberá ser inferior a 1,50 m, aunque como en casos anteriores, depende estrictamente de la especie elegida.
- d) Dimensión del alcorque.  
La distancia no cubierta entre el cuello del árbol y el pavimento no deberá ser inferior a 30 cm, cuando las losetas o material de superficie al árbol, presenten suficiente porosidad. En caso contrario habría que considerar una distancia libre doble de la apuntada entre árbol y pavimento.

En función de las consideraciones anteriores no resulta razonable la situación de líneas de arbolado en aceras cuya anchura sea inferior a 2,50 m.

#### 4. Condiciones a la plantación.

Los criterios que se recogen en este punto responden a condiciones ideales de la plantación, y se cumplirán siempre que sea posible.

- a) Trabajos a realizar en cualquier época del año.
  - Movimientos de tierra.
  - Drenajes.
- b) Trabajos a realizar inmediatamente antes de comenzar la plantación, sea cual fuese la época en que éstas comiencen.
  - Preparación de la tierra para la plantación.
  - Replanteo de los planos al terreno.
- c) Trabajos a efectuar en invierno.
  - Plantaciones de árboles y arbustos que se trasplanten a raíz desnuda, y aquellos que vengan con cepellón, maceta, etc.
- d) Trabajos a efectuar en primavera.
  - Plantación de árboles y arbustos (excepto los que vengan a raíz desnuda), trepadoras, setos, vivaces de flor, plantas de estación y céspedes.
- e) Trabajos a efectuar en verano.
  - Plantación de anuales de flor correspondientes a la estación.

- Mantenimiento (riegos, siegas de césped, talla de ciertos setos).

f) Trabajos a efectuar en otoño.

- Plantación de árboles y arbustos que no vayan a raíz desnuda.
- Plantación de anuales de flor propias de la estación.
- Siembra de praderas.

5. Frecuencia y dotación de riego.

En lo que se refiere a frecuencias y dotación de riego, habrá que remitirse a la diversidad de exigencias hídricas de las distintas especies vegetales, del momento climático, de las condiciones del suelo... En general, en las especies arbóreas, las necesidades son menores que en los céspedes, que frecuentemente precisan de riegos de apoyo estivales, y sobre todo de riegos de implantación. La cuantía del riego depende estrechamente en el grado de césped de las condiciones inherentes al suelo: composición, permeabilidad, profundidad,..., apareciendo la frecuencia de riegos en función de la necesidad de agua observada (proximidad al punto de marchitez de la planta, sequedad de la superficie del suelo).

6. Edad mínima de los árboles, altura, sección y protección de los mismos.

Salvo que se justifique adecuadamente en el momento de la plantación los árboles tendrán una altura mínima de 1,60 m, un grosor de tronco superior a los 8 cm de diámetro y una edad mínima de 6 años de cuidados de vivero.

En orden a asegurar su protección se dispondrán defensas de elementos metálicos en torno a cada unidad de arbolado.

## **CAPÍTULO II.- OBRAS EN LA VIA PUBLICA**

### **Artículo 16. Definición y condiciones generales**

Se entiende por obras en la vía pública las necesarias para la construcción, renovación, mejora o reparación de los servicios instalados en ella, así como las tendentes a favorecer la eliminación de barreras arquitectónicas que pudieran existir en la misma.

El presente Capítulo se aplica a todas las obras señaladas en el párrafo anterior ya sean de iniciativa particular o pública.

Toda la obra a realizar e instalaciones de servicios en la vía pública, incluso las de servicios municipalizados, estará sujeta a obtener la previa licencia municipal y al correspondiente señalamiento de fechas de ejecución.

Todas las conducciones eléctricas, telefónicas, telegráficas, etc., deberán ser precisamente subterráneas en todo el suelo urbano, excepción hecha de lo dispuesto en las presentes Ordenanzas.

Antes del inicio de cualquier obra que requiera remoción de pavimentos de la vía pública para instalar, reparar o reponer servicios será necesario dar cuenta de su ejecución al Ayuntamiento, quien señalará el lugar exacto de emplazamiento y las fechas de comienzo y terminación de los trabajos.

Serán de cuenta del solicitante cuantos gastos se originen con motivo de las obras, tales como vigilancia municipal, relleno de zanjas, compactación del terreno, traslado del mobiliario urbano e infraestructuras, reposición del pavimento original, reurbanización, etc.

El solicitante vendrá asimismo obligado a informarse de cuantas conducciones subterráneas pudieran existir en las inmediaciones de la zanja.

### **Artículo 17. Condiciones de ejecución de las obras**

La Administración Municipal y por razones especiales podrá introducir modificaciones en el calendario de las obras.

Antes de iniciarse las obras en vías públicas de acceso rodado, se cumplimentará lo dispuesto en el Código de Circulación, sobre señalización, seguridad, etc.

Si por causa justificada no fuera posible iniciar las obras en la fecha fijada, el interesado podrá solicitar de la Administración Municipal el oportuno aplazamiento.

Igualmente, si durante la ejecución de las obras se hallasen entorpecimientos en el subsuelo que impidiesen el cumplimiento del plazo fijado para la terminación, solicitará la prórroga oportuna.

La facultad que podrá concederse al titular de la licencia para reponer por sí mismas el pavimento estará condicionada a que acrediten disponer del equipo necesario para la compactación mecánica, transporte, etc. No obstante, siempre que por razones técnicas lo estime conveniente el Ayuntamiento podrá realizar, a costa del titular de la licencia, el relleno de las zanjas y la reposición de los firmes.

El trazado de zanjas se realizará paralelamente a la alineación de fachadas, ya sea por la acera o la calzada y de forma que no perjudiquen a las infraestructuras colindantes, a la alineación de bordillos, arbolado o a las instalaciones preexistentes.

El cruce de la zanja a través de la calzada o acera se realizará siempre en dirección perpendicular al eje de la calle.

El relleno de zanjas en la vía pública se ajustará a las siguientes normas:

1. Aceras:

En zanjas de profundidad menor a 1,00 m sobre la generatriz superior del tubo, quedará protegido el saneamiento por macizado de hormigón H-150 kg/cm<sup>2</sup> hasta 20 cm por encima del mismo, rellenándose el resto de la zanja con material procedente de la excavación, exento de áridos >80 mm, hasta el pavimento de la acera compuesto de 15 cm de súbbase granular de zahorra compactada, 10 cm de solera de hormigón en masa y 5 cm de revestimiento.

El tubo se asentará en el hormigón sobre lecho de 10 cm de espesor.

En zanjas de profundidad mayor de 1,00 m la protección del tubo se efectuará con zahorra hasta 20 cm por encima del mismo, El resto se rellenará con material procedente de la excavación hasta el nivel de acera según se ha descrito anteriormente.

El tubo quedará asentado en solera de hormigón de 10 cm de espesor y relleno de senos también con hormigón H-150 kg/cm<sup>2</sup>.

2. Calzadas:

En zanjas de profundidad menor a 1,50 m sobre la generatriz superior del tubo, quedará protegido el saneamiento por macizado de hormigón H-150 kg/cm<sup>2</sup> hasta 30 cm por encima del mismo, y si fuera preciso por resistencia mecánica, será armado, rellenándose el resto de la zanja con material procedente de la excavación, exento de áridos >80 mm, hasta el pavimento de la calzada compuesto por doble capa de asfalto en caliente y súbbase granular de zahorra compactada de acuerdo a las prescripciones de la memoria para cada tipo de calle. En zanjas de profundidad mayor de 1,50 m, la protección será de zahorra hasta 20 cm por encima de la tubería, rellenándose el resto con material procedente de la excavación hasta el cajeadado de la calle.

El tubo asentado en solera de 10 cm de espesor y relleno de senos en hormigón H-150 kg/cm<sup>2</sup>.

No habrá solución de continuidad entre los trabajos de relleno de la zanja y los de reparación del pavimento. Cuando por causas justificadas deba existir alguna interrupción entre estos trabajos, se deberá construir siempre un pavimento provisional con materiales adecuados, dejando en todo caso la superficie del mismo nivel que los contiguos y siempre totalmente limpios, retirando inmediatamente los escombros o materiales sobrantes.

Cuando se trate de tuberías de agua a presión, en todo caso se rellenará la zanja con zahorras y material procedente de la excavación, en lugar de relleno de hormigón indicado, a fin de facilitar la localización de averías.

Los pavimentos repuestos serán de las mismas características que los destruidos y su reposición se ajustará a las siguientes normas:

1. Aceras:

En las aceras con anchura hasta 1,00 m la reposición del pavimento alcanzará a la totalidad de la superficie, cualquiera que sea la clase de pavimento existente, cuidando la absoluta continuidad del dibujo, del embaldosado, su colocación, etc.

En las aceras de ancho superior, la reposición del pavimento afectará, además a la zanja, a la parte del mismo que resulte con anchura inferior a 0,70 m.

Cuando se trate de aceras de asfalto fundido, aparte de cumplir lo dispuesto en los párrafos anteriores en cuanto a la base de hormigón, se reconstruirá toda la superficie de asfalto.

En todos los casos, la base de hormigón tendrá un espesor mínimo de 10 cm con dosificación de 275 kg.

Para la reconstrucción de los pavimentos se emplearán, como se ha dicho, los mismos materiales que tenían en el momento de su rotura. Ahora bien, si por interés público fuese necesario modificar el tipo de pavimento, se convendrá con el interesado las condiciones para la modificación.

El corte del pavimento se hará en línea recta y completamente vertical, prohibiéndose el golpe con almadenas para la rotura del pavimento.

2. Pavimento de calzada

La reconstrucción del pavimento de calzada se ejecutará con los mismos materiales y espesor que tengan al abrir la zanja.

Sin embargo, cuando se trate de pavimentos de hormigón, el espesor alcanzará un mínimo de 0,30 m con dosificación de 300 kg y vibrado mecánico.

La reposición llegará hasta las juntas de dilatación o de construcción que existan, para lo cual se procurará que las zanjas coincidan con las juntas, de forma que sólo sea preciso romper el hormigón en un borde de la zanja. El corte del hormigón se efectuará en línea recta y completamente vertical.

### **Artículo 18. Condiciones de seguridad y señalización**

Serán las señaladas en las Ordenanzas de Edificación y se regirán por el Reglamento de Seguridad y Salud en el Trabajo y Normas subsiguientes.

En ningún caso el Ayuntamiento será responsable de los daños o accidentes que puedan surgir como consecuencia de estas obras.

Todas las obras deberán estar perfectamente señalizadas, tanto frontal como longitudinalmente, mediante vallas u otros elementos característicos aprobados por los Servicios Municipales y de forma que cierren totalmente la zona de los trabajos.

Deberán señalarse en la forma indicada cualquier obstáculo en aceras o calzadas para la libre circulación de peatones y vehículos, se entiende como obstáculos, montones de escombros, materiales para la reposición del pavimento, zanjas abiertas, maquinaria y otros elementos.

Deberán colocarse los tableros y elementos de seguridad necesarios para asegurar de modo expedito y con la debida protección el paso de peatones y los accesos a los inmuebles.

La señalización nocturna se hará con lámparas eléctricas de color rojo en número suficiente.

La responsabilidad de los accidentes ocurridos como consecuencia de la deficiente señalización o protección de las obras recaerá exclusivamente sobre el propietario de las obras.

### **Artículo 19. Control Municipal**

La Administración Municipal ejercerá la constante inspección y vigilancia de todas las obras desde la apertura y relleno de zanjas hasta la reparación del pavimento.

La ejecución de las obras se atenderá, en todo momento, a las Normas e instrucciones técnicas del Ayuntamiento.

A tal fin, el interesado comunicará al Ayuntamiento la fecha en que se comiencen los trabajos.

No podrá procederse el relleno de las zanjas y reparación de pavimentos sin antes haberlo notificado a la Administración Municipal con la anticipación suficiente para poder realizar las debidas comprobaciones. La inobservancia de este trámite facultará para que se ordene el vaciado de los rellenos a fin de que sean iniciados de nuevo, siendo todos estos gastos a costa del interesado.

### **Artículo 20. Normas especiales**

1. Zanjas en aceras para agua, luz, teléfono, etc.  
La superficie superior a la tubería o canalización que aloje a los cables deberá quedar a una profundidad mínima de 0,80 m de la rasante de la acera.
2. Zanjas en calzada para agua, luz, teléfono etc.  
La superficie superior de la tubería o canalización que aloje los cables deberá quedar a una profundidad mínima de un metro de la rasante de la calzada.
3. Zanjas para acometidas al colector de saneamiento.  
La superficie superior de la tubería quedará a una profundidad mínima de 1,60 m de la rasante de la acera.
4. Bocas de carga en aceras para instalaciones petrolíferas.  
El eje de estas bocas de carga se situará a 0,80 m de la línea exterior del bordillo de la acera. No se autorizarán en aceras de anchura inferior a 2,50 m. En todo caso podrán abrirse en el muro del edificio o umbrales de plantas bajas sin invadir la vía pública.
5. Ventilaciones o lucernarios para sótanos, tolvas, etc. en aceras.



No se permitirán en aceras de anchura inferior a 2,50 m. Podrá autorizarse en aceras de 2,50 m de anchura o más con los siguientes salientes desde el plano de fachada.

En aceras de 2,50 a 3,00 m inclusive: 0,60 m de hueco y 0,20 m de muro, total 0,80 m.

En aceras de más de 3,00 m: 0,80 m de hueco y 0,20 m de muro, total 1,00 m.

En todo caso podrán instalarse en el muro de los edificios o umbrales de plantas bajas, sin invadir la acera. No obstante lo expuesto para bocas de carga, ventilaciones o lucernarios, tolvas, etc., en casos excepcionales y, a juicio exclusivo del Ayuntamiento, se podrá autorizar su instalación en aceras de anchura inferior a 2,50 m.

### **Artículo 21. Obras en la vía pública para favorecer la accesibilidad**

Para que proceda la concesión de la correspondiente licencia municipal serán requisitos mínimos indispensables los siguientes:

- a) Que la obra proyectada tenga por objeto posibilitar el acceso sin barreras arquitectónicas a los edificios, cumpliendo con los parámetros establecidos en la legislación vigente y ello no sea posible sin afectar a la vía pública.
- b) La obra respetará estrictamente las indicaciones que sobre el emplazamiento, materiales a utilizar y demás circunstancias de ejecución se realicen por los servicios técnicos municipales. En relación con el emplazamiento, será criterio determinante el que la adaptación de la vía pública se realice de modo que no suponga distorsión en los recorridos ni en las dotaciones públicas existentes.
- c) Se adoptará como criterio preferente la adecuación general del espacio urbano en el que se emplaza cada edificio de forma que, si así se considera por los servicios técnicos municipales, cada actuación individual deberá integrarse en una propuesta global lo más ajustada posible a la legislación vigente.
- d) La solución que se prevea contará con un diseño que responda a las líneas arquitectónicas del edificio al que sirve, así como el entorno del mismo, garantizando en lo posible, la uniformidad del conjunto.
- e) En el tramo de la vía pública afectada por la obra no existirán servicios esenciales que puedan quedar ocultos. En ausencia de otra posibilidad, se considerará la modificación de la ubicación de estos servicios situándolos fuera de la zona de actuación prevista.
- f) La obra a realizar debe ser de tales características que, si fuera necesaria la reposición de la vía pública a su estado original, esto pueda realizarse sin mayores problemas técnicos.

Asimismo, este tipo de obras se registrarán en lo que les pudiera ser de aplicación, por lo dispuesto en este Capítulo en orden a la ejecución y señalización de las obras, reposición de pavimentos y control municipal.

## **ORDENANZAS GENERALES DE TRAMITACION**

### **Artículo 1. Objeto de la Ordenanza**

Es objeto de la presente ordenanza la regulación de los procedimientos administrativos que resulten procedentes para el desarrollo del Plan General.

### **Artículo 2. Tramitación de figuras de planeamiento e instrumentos de ejecución**

Las solicitudes se dirigirán al Alcalde acompañadas del proyecto técnico correspondiente. La solicitud, será firmada por el titular responsable de la promoción, haciendo constar necesariamente el nombre, apellidos, domicilio y D.N.I.

### **Artículo 3. Contenido y tramitación de las figuras de planeamiento e instrumentos de ejecución**

El contenido de las figuras de planeamiento y de los instrumentos de ejecución se ajustará a lo dispuesto en la legislación vigente y a lo determinado en el presente Plan General. En todo caso en la memoria de los documentos se justificará el estricto cumplimiento de la legislación y planes vigentes.

Los Proyectos de Urbanización que se refieran a actuaciones sistemáticas deberán referirse al menos, al ámbito de la Unidad de Ejecución.

### **Artículo 4. Recepción de las obras de urbanización**

La Recepción de las obras de urbanización se efectuará conforme a la normativa y disposiciones vigentes.

La utilización de las infraestructuras por parte de empresas suministradoras de servicios deberá ser solicitada al Ayuntamiento. La autorización por parte del Ayuntamiento quedará condicionada a las correspondientes disposiciones municipales o cualesquiera otras que resulten de aplicación.

### **Artículo 5. Subunidades de ejecución**

A efectos de ejecución de las obras de urbanización, el Ayuntamiento podrá delimitar subunidades de ejecución siempre que se haya obtenido la licencia de las obras de urbanización del conjunto de la unidad de ejecución y pueda garantizarse el correcto funcionamiento de las actuaciones previstas en las subunidades en relación con las fases temporales de ejecución previstas.

El cumplimiento del deber de urbanización necesario para la obtención del derecho al aprovechamiento urbanístico podrá referirse a las subunidades de ejecución delimitadas.

### **Artículo 6. Garantía de las obras de urbanización**

A efectos de la obtención del derecho al aprovechamiento urbanístico, el cumplimiento del deber de urbanización podrá sustituirse por la prestación de un aval bancario por importe equivalente al presupuesto total de las obras de urbanización previstas y no ejecutadas, siempre que concurran las siguientes condiciones:

- a) Deberá haberse obtenido la licencia de las obras de urbanización.

- b) En el caso de actuaciones sistemáticas, el aval bancario garantizará la totalidad de las obras previstas y no ejecutadas comprendidas en la unidad de ejecución, salvo que sea de aplicación lo dispuesto en el artículo anterior, en cuyo caso, el aval garantizará las obras de urbanización previstas y no ejecutadas de la subunidad correspondiente.
- c) En el caso de actuaciones asistemáticas el aval garantizará las obras de urbanización previstas y no ejecutadas correspondientes a la actuación según determine el Plan General.
- d) La garantía del aval deberá mantenerse en tanto no se reciban definitivamente las obras de urbanización.

En todo caso, la prestación de aval bancario podrá sustituirse por las condiciones recogidas en convenios urbanísticos suscritos por el Ayuntamiento y por los titulares responsables de las obras de urbanización.

#### **Artículo 7. Información urbanística**

Cualquier persona o entidad interesada en conocer la situación urbanística de alguna parcela o finca tendrá derecho a recibir información por parte del Ayuntamiento de Zizur Mayor en los términos establecidos en la legislación vigente.

La solicitud de información urbanística se presentará en el Registro General del Ayuntamiento, acompañada, si fuese requerido, de los planos o croquis necesarios para dar una idea clara de la información solicitada.

#### **Artículo 8. Inspección urbanística**

Corresponde al Ayuntamiento la inspección necesaria para garantizar el cumplimiento de las determinaciones del Plan Municipal en el ámbito de su competencia.

#### **Artículo 9. Interpretación**

Los casos previstos en este Plan, así como su interpretación y aplicación, serán objeto de resolución motivada del Ayuntamiento de Zizur Mayor, previos los informes técnicos y jurídicos que se estime oportuno solicitar, sin perjuicio de los recursos que las leyes establezcan contra los acuerdos y resoluciones del Ayuntamiento.

#### **Artículo 10. Actos sujetos a licencia**

Estarán sujetos a previa licencia los actos que se señalan en la legislación vigente.

#### **Artículo 11. Solicitud de licencia**

Las licencias de obras se solicitarán por escrito al Alcalde acompañadas del proyecto técnico correspondiente. La solicitud será firmada por el propietario, y de efectuarlo otra persona, tendrá que hacerse constar necesariamente su nombre, apellidos, domicilio y D.N.I.

#### **Artículo 12. Proyecto de obras**

A la solicitud de licencia de obras se acompañará los documentos que acrediten la redacción del proyecto, la dirección o inspección de la obra por facultativo competente, cuando la legislación vigente así lo prevea, así como el visado del Colegio correspondiente. Si la obra que se proyectase ejecutar no requiriese por su naturaleza la presentación del

proyecto técnico, por no afectar o incorporar elementos estructurales o no afectar a la fachada o cubierta de los edificios, al solicitar la licencia se consignarán los motivos que lo justifique, se manifestará la clase de obra y la situación de la finca en la que ésta se vaya a realizar, y se indicarán en general, cuantos datos sean necesarios para que el Ayuntamiento forme juicio de la obra proyectada y pueda comprobar su conformidad con el presente Plan.

Los proyectos podrán ser sometidos por el Ayuntamiento a informe de facultativo competente con grado igual o superior al del autor del mismo, con carácter previo al otorgamiento de la licencia.

### **Artículo 13. Obras sin licencia o en desacuerdo con la misma**

Cuando se estuvieran ejecutando obras sin licencia o contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, se procederá conforme a lo dispuesto en la legislación vigente.

Si hubiere concluido una edificación sin licencia o contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución se procederá conforme a lo dispuesto en la legislación vigente.

Cuando algún acto distinto de los regulados en los dos párrafos precedentes y precisado de licencia se realizase sin ésta o en contra de sus determinaciones, se procederá conforme a lo dispuesto en la legislación vigente.

### **Artículo 14. Caducidad de la licencia de obras**

La licencia de la obra se considera caducada:

- a) Por desistimiento del solicitante.
- b) Por incumplimiento de los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras fijadas en el acto de otorgamiento de la licencia, mediante su declaración formal, en expediente tramitado con audiencia del interesado.

### **Artículo 15. Efectos de la caducidad de la licencia**

La caducidad de la licencia supondrá la extinción del derecho a edificar en los términos establecidos en la legislación vigente.

### **Artículo 16. Suspensión de la licencia de obras**

El Ayuntamiento podrá acordar la suspensión de la licencia de obras a todos los efectos en el caso de que durante los trabajos de ejecución resulte deteriorada o no se mantenga la debida limpieza de la urbanización del entorno.

### **Artículo 17. Licencia de la primera utilización**

La licencia de primera utilización se solicitará acompañada de certificado de fin de obra firmado por técnico competente y visado por el Colegio profesional correspondiente.

Será requisito para su concesión la aprobación por parte del Ayuntamiento de la adecuación de la obra al proyecto que fue objeto de licencia de obras.

En tanto no sea otorgada la licencia de primera utilización, se prohíbe expresamente su ocupación y el suministro de agua, electricidad y combustible para calefacción, bajo las sanciones y demás medidas procedentes.

#### **Artículo 18. Licencia de traspaso**

La licencia de traspaso será preceptiva en los casos de cambio de titularidad de los locales utilizados para desarrollar actividades económicas.

La concesión de la licencia de traspaso quedará condicionada a la adecuación del local a la normativa vigente en el momento de la solicitud.

#### **Artículo 19. Dirección técnica de las obras**

Todas las obras deberán ejecutarse bajo la dirección de técnico cualificado y legalmente reconocido para ello.

Antes del inicio de las obras, el promotor deberá comunicar al Ayuntamiento los datos personales del técnico encargado de la dirección de las mismas.

Cualquier variación posterior en la dirección de la obra deberá ser comunicada al Ayuntamiento en el plazo máximo de una semana.

La aceptación de la dirección de las obras supone que el técnico se responsabiliza del estricto cumplimiento de las determinaciones del Plan, aceptando las responsabilidades que se deriven de su incumplimiento.

No obstante, el Ayuntamiento podrá eximir de la necesidad de dirección técnica cualificada en el caso de obras de carácter menor de las que no se derive una alteración de las condiciones estéticas o estructurales de los edificios o de otros elementos constructivos.

#### **Artículo 20. Responsabilidad por desperfectos**

El promotor de la obra está obligado al pago de cuantos gastos se originen por desperfectos ocasionados en la vía o bienes públicos o privados, por causa de la ejecución de la obra.

Así mismo está obligado al pago de los gastos por traslados y modificación que deban hacerse en la vía pública o en las infraestructuras.

El Ayuntamiento podrá sustituir el pago por la ejecución, con las garantías necesarias.

#### **Artículo 21. Tramitación de ruinas, apeos, demoliciones y elementos auxiliares de obras**

La tramitación de ruinas, apeos, demoliciones y elementos auxiliares de obras tales como grúas, andamios, etc., se ajustará a los requisitos establecidos en los capítulos 8 y 9 de las Ordenanzas de Edificación.

#### **Artículo 22. Tramitación de obras en edificios o elementos protegidos**

Además del estricto cumplimiento de la legislación vigente en la materia y lo determinado en el presente Plan Municipal, se exigirá la presentación de informe técnico de la Institución

Príncipe de Viana sobre la idoneidad de las intervenciones que se propongan sobre los siguientes edificios:

- Edificio situado en la parcela 19 de la manzana 100 del polígono 02, calle San Andrés nº 2. Iglesia. Protección integral.
- Edificio y tratamiento de la parcela 170 de la manzana 171 del polígono 02. Avda. de Belascoain nº 20. Protección ambiental.
- Edificio situado en la parcela 191 de la manzana 121 del polígono 02. Avda. de Belascoain nº 13. Protección ambiental.

Igualmente será preceptiva la autorización de la Institución Príncipe de Viana para aquellos proyectos que afecten al ámbito de la franja de protección del Camino de Santiago.

### **Artículo 23. Tramitación de actividades en suelo no urbanizable**

La tramitación de expedientes relativos a actividades en el suelo no urbanizable, ya sean constructivas o no constructivas, se ajustará a lo dispuesto en la legislación superior vigente y a lo determinado en el presente Plan Municipal.

### **Artículo 24. Documentación y normas de presentación.**

Los Planes y Proyectos contendrán la documentación gráfica y escrita exigida por la legislación vigente y por el presente Plan Municipal.

De toda la documentación se presentarán 3 ejemplares en formato DIN A-4 debidamente encarpados.

Con independencia de lo anterior se presentará un ejemplar en soporte informático (CD/DVD), con los elementos gráficos (planos) en archivos formato \*.pdf y los otros en archivos formatos \*.doc ó \*.pdf.

## **ORDENANZA REGULADORA DE ACTIVIDADES MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS Y PELIGROSAS**

### **Artículo Único**

Las actividades quedan reguladas por la Legislación vigente en la materia.

Pamplona, noviembre de 2011  
LOS ARQUITECTOS



Víctor Honorato Pérez



Sigifredo Martín Sánchez



José Mª Sánchez Madoz