

ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

TÍTULO I: ORDENANZA SOBRE PROCEDIMIENTO URBANÍSTICO.

TÍTULO II: ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.

TÍTULO III: ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN.

TÍTULO IV: VIBRACIONES Y RUIDOS.

ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

TÍTULO I: ORDENANZA SOBRE PROCEDIMIENTO URBANÍSTICO.

Sección primera: Intervención administrativa en la edificación y usos del suelo.

1.1.1.	Objeto
1.1.2.	Adquisición del derecho a urbanizar.....
1.1.3.	Plazos para el ejercicio del derecho a urbanizar.....
1.1.4.	Adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico
1.1.5.	Plazos para la solicitud de la licencia de edificación
1.1.6.	Adquisición del derecho a edificar
1.1.7.	Edificación y urbanización simultáneas.....
1.1.8.	Plazos para el ejercicio del derecho a edificar
1.1.9.	Adquisición del derecho a la edificación.....
1.1.10.	Terrenos no edificados y edificados parcialmente

Sección segunda: Disposiciones generales.

1.2.1.	Actos sujetos a licencia
1.2.2.	Alcance y contenido de la licencia.....
1.2.3.	Solicitud de licencia
1.2.4.	Otorgamiento de licencias
1.2.5.	Iniciación y caducidad.....

Sección tercera: Disposiciones específicas sobre licencias de obras.

1.3.1.	Clasificación.....
1.3.2.	Señalamiento de alineaciones y rasantes
1.3.3.	Documentación de la licencia de obras.....
1.3.4.	Modificaciones
1.3.5.	Licencias en edificios catalogados
1.3.6.	Condiciones previas o simultáneas a licencia de obras: Cesión, equidistribución y urbanización
1.3.7.	Otras obligaciones del propietario o promotor.....
1.3.8.	Terminación de las obras
1.3.9.	Licencias de primera utilización.

Sección cuarta: Otras licencias.

1.4.1.	Documentación de la licencia de obras de urbanización (excluidos proyectos urbanización)
1.4.2.	Parcelación
1.4.3.	Movimientos de tierras.....
1.4.4.	Actividades sometidas a evaluación o informe por la admón. CFN
1.4.5.	Tramitación específica de las licencias para actividades incluidas en el art. 4.4.....
1.4.6.	Actividades clasificadas sin previo informe ambiental del D.M.A.O.T.V
1.4.7.	Reforma, ampliación o traspaso de actividades.....
1.4.8.	Modificación o instauración de usos.....
1.4.9.	Demolición de edificios
1.4.10.	Instalación y funcionamiento de grúas.....
1.4.11.	Obras de urbanización en interior de parcela
1.4.12.	Cierre de balcones o terrazas. Sustitución de ventanas.

Sección quinta: Comprobación y sanciones.

1.5.1.	Comprobación e inspección
1.5.2.	Sanciones y Libro de Registro.....

TÍTULO II: ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.

Sección primera: Disposiciones de carácter general

2.1.1.	Objeto
2.1.2.	Interpretación de las ordenanzas.....

Sección segunda: Condiciones específicas en función del uso.

Subsección primera: Vivienda.

2.2.1.	Condiciones particulares.....
2.2.2.	Programa mínimo.....
2.2.3.	Dimensiones y condiciones de habitabilidad

Subsección segunda: Otros usos residenciales.

- 2.2.4. Condiciones particulares.....
- 2.2.5. Equivalencia en viviendas.....

Subsección tercera: Industria.

- 2.2.6. Clasificación (según Clasificación Nacional de Actividades Económicas).....
- 2.2.7. Condiciones generales.....
- 2.2.8. Dimensiones y condiciones de los locales.....
- 2.2.9. Evacuación.....
- 2.2.10. Acceso.....

Subsección cuarta: Automóviles.

- 2.2.11. Condiciones de los garajes-aparcamiento.....
- 2.2.12. Condiciones de explotación.....

Subsección quinta: Almacenes distribución.

- 2.2.13. Condiciones generales.....

Subsección sexta: Locales comerciales y tiendas.

- 2.2.14. Condiciones generales.....
- 2.2.15. Condiciones relativas a la explotación.....

Subsección séptima: Oficinas.

- 2.2.16. Condiciones de carácter general.....

Subsección octava: Enseñanza.

- 2.2.17. Condiciones específicas.....

Subsección novena: Sanidad.

- 2.2.18. Condiciones específicas.....

Subsección décima: Espectáculos públicos, culturales e instalaciones turístico-recreativas.

- 2.2.19. Clasificación (Espectáculos públicos, culturales e instalaciones turístico-recreativas).....
- 2.2.20. Condiciones generales.....

Subsección undécima: Actividades reguladas en la L.F 4/2005 de intervención para la protección ambiental.

- 2.2.21. Condiciones generales.....

Sección tercera: Condiciones de volumen

- 2.3.1. Regulación ordenancística.....
- 2.3.2. Parcela edificable.....
- 2.3.3. Alturas de plantas.....
- 2.3.4. Fondo edificable.....
- 2.3.5. Cubiertas.....
- 2.3.6. Patios.....
- 2.3.7. Salientes en fachada.....
- 2.3.8. Miradores, balcones y voladizos.....
- 2.3.9. Retranqueos y variaciones de la alineación.....
- 2.3.10. Chaflanes.....

Sección cuarta: Condiciones técnicas

- 2.4.1. Normas constructivas.....
- 2.4.2. Paso de vehículos sobre acera.....
- 2.4.3. Derribos, desmontes y rellenos de tierras.....
- 2.4.4. Zanjias.....
- 2.4.5. Chimeneas.....
- 2.4.6. Instalaciones mínimas.....
- 2.4.7. Cerramientos de parcelas.....

Sección quinta: Condiciones estéticas y de composición

- 2.5.1. Ámbito de aplicación.....
- 2.5.2. Composición arquitectónica.....
- 2.5.3. Modificaciones en el aspecto exterior de los edificios.....

2.5.4.	Medianeras.....
2.5.5.	Acabado de lonjas y construcciones permitidas por encima de la altura
2.5.6.	Pasajes en planta baja
2.5.7.	Conservación y ornato públicos
2.5.8.	Rótulos

Sección sexta: Condiciones de seguridad.

2.6.1.	Seguridad y solidez en las construcciones
2.6.2.	Vallas de precaución y vallado de obras.....
2.6.3.	Protección del arbolado y servicios urbanísticos
2.6.4.	Pasos para entrada de vehículos.....
2.6.5.	Aparatos elevadores y grúas torre
2.6.6.	Cerramiento de solares
2.6.7.	Obras de excavación de sótanos
2.6.8.	Deber de conservación
2.6.9.	Ejecución subsidiaria.....
2.6.10.	Peligro inminente.....
2.6.11.	Estado ruinoso de las edificaciones.....

Sección séptima: Fichas particulares de cada Área de Ordenación en Suelo Urbano

TÍTULO III: ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN.

3.1.	Objeto
3.2.	Interpretación de las ordenanzas.....
3.3.	Proyectos de Urbanización
3.4.	Explanación y pavimentación.....
3.5.	Abastecimiento y distribución de agua.....
3.6.	Saneamiento y alcantarillado
3.7.	Energía eléctrica y alumbrado público
3.8.	Red telefónica y Gas Natural
3.9.	Criterios de diseño sobre plantaciones
3.10.	Criterios sobre recogidas de basuras
3.11.	Barreras físicas y sensoriales
3.12.	Reposición de pavimentos
3.13.	Condiciones de seguridad en la ejecución de las obras.....
3.14.	Señalización de las obras
3.15.	Obras de carácter urgente
3.16.	Consulta previa obligatoria.....

TÍTULO IV: VIBRACIONES Y RUIDOS.

4.1.	Instalación de maquinaria
4.2.	Limitaciones de niveles de emisión sonora.....
4.3.	Inspección y control.....
4.4.	Vigencia

Título I

ORDENANZAS SOBRE PROCEDIMIENTO URBANÍSTICO

Sección primera

Intervención administrativa en la edificación y usos del suelo.

Art. 1.1.1. Objeto.

Constituye el objeto de esta Ordenanza la regulación y régimen jurídico de la intervención de la Administración en la edificación y uso del suelo, mediante los procesos administrativos encaminados a:

- obtención de información urbanística.
- tramitación de figuras de desarrollo o modificación de planeamiento.
- tramitación de figuras de ejecución de planeamiento.
- tramitación de proyectos de urbanización.
- licencias de obras y actividad.

Art. 1.1.2. Adquisición del derecho a urbanizar.

1. La aprobación definitiva de este Plan General Municipal determina la adquisición del derecho a completar la urbanización de los propietarios de los terrenos clasificados como Suelo Urbano Consolidado, para que adquieran la condición de solar.
2. En los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable o Urbano No Consolidado, con la Aprobación Definitiva del correspondiente Plan Parcial y/o proyectos de urbanización.

Art. 1.1.3. Plazos para el ejercicio del derecho a urbanizar.

Los plazos para el ejercicio del derecho a urbanizar serán los siguientes:

- a) En las Unidades de Ejecución y Sectores que delimita este Plan, en Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Sectorizado, se fijan los plazos máximos para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.
- b) En Unidades de Ejecución que se fijan posteriormente en Suelo Urbano o en Suelo Urbanizable, se fijarán también los plazos de acuerdo con criterios de racionalidad y coherencia, teniendo en cuenta lo establecido en la Normativa Urbanística.

Cuando se conceda licencia para ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, se considera ampliado el plazo que corresponda hasta la fecha de caducidad de la licencia, siempre que ésta se solicite antes de concluir el plazo para el ejercicio del derecho a urbanizar.

Art. 1.1.4. Adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.

El cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados en el artículo anterior, supone la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.

La aceptación de las obras de urbanización por parte de la Administración, se considera suficiente para la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.

Art. 1.1.5. Plazos para la solicitud de la licencia de edificación.

Los plazos para la solicitud de la licencia de edificación, salvo especificación en contrario por el Plan, son los siguientes:

- En parcelas calificadas como dotación privada.....4 años
- En parcelas calificadas como industriales.....6 años
- En el resto de los casos de usos privados4 años

Los Planes Parciales y Unidades de Ejecución podrán proponer, justificadamente, plazos distintos a los generales. Igualmente ocurrirá con los Planes Especiales que puedan delimitarse.

Art. 1.1.6. Adquisición del derecho a edificar.

La concesión de licencia de edificación determina la adquisición del derecho a edificar.

Art. 1.1.7. Edificación y urbanización simultáneas.

Podrá ejercerse el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización, siempre que concurren los requisitos siguientes:

- Sea firme el acto de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.
- Se haya formalizado la cesión, a favor del Ayuntamiento, de los terrenos reservados en el P.U.M. para dotaciones y espacios libres de uso y dominio público.
- Se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización.
- Que por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que, a la finalización de la edificación, las parcelas cuenten con los servicios necesarios para tener la consideración de solar.
- Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización correspondientes.
- Que en el escrito de solicitud de licencia, el promotor se comprometa a no utilizar la construcción hasta no esté concluida la obra de urbanización.
- El incumplimiento del deber de urbanización comportará la no concesión de la correspondiente licencia de primera ocupación o actividad.

Art. 1.1.8. Plazos para el ejercicio del derecho a edificar.

Los plazos para el ejercicio del derecho a edificar, una vez adquirido el mismo, serán los expresados en la licencia de edificación. En caso de que no se especificara plazo en la misma, estos serán de un año para comenzar las obras y dos años para finalizarlas.

Art. 1.1.9. Adquisición del derecho a la edificación.

La edificación concluida al amparo de una licencia no caducada y conforme con la Ordenación Urbanística, supone la adquisición del derecho a la edificación por parte de los titulares, quedando incorporada a su patrimonio.

Art. 1.1.10. Terrenos no edificados y edificados parcialmente.

1. Se consideran terrenos no edificados los siguientes:

- Las parcelas que siendo susceptibles de edificación en parte o en la totalidad de su superficie, no están edificadas o cuentan con construcciones en las siguientes circunstancias:
 - a) Declaración de ruina.
 - b) Puedan considerarse como provisionales por su carácter de permanencia limitada en el tiempo y facilidad de traslado a otro emplazamiento.
 - c) Que su valor sea inferior al 5% del valor de la parcela en la que se asienta.
- Las parcelas que no son susceptibles de edificación (espacios libres privados, etc.), cuando no estén urbanizadas conforme a lo dispuesto en el planeamiento.

2. Se consideran terrenos edificados parcialmente los que, estando construidos, no han alcanzado la superficie de techo edificable máxima permitida por el Plan.

3. Las parcelas calificadas como industriales que sean ocupadas por actividades que, por su naturaleza, se desarrollen al aire libre (secaderos, almacenamiento de intemperie, chatarrerías, etc.) se consideran edificadas a estos efectos.

4. No se impone un plazo para el cumplimiento del deber de edificar en los siguientes casos:

- En parcelas industriales y dotacionales, cuando lo construido supere el 30% de la superficie de techo edificable máxima, y el resto responda al criterio de ser utilizado para futuras ampliaciones.
- Los terrenos incluidos en el apartado 2 de este artículo.

Sección segunda
Disposiciones Generales.

Art. 1.2.1. Actos sujetos a licencia.

Están sujetos a previa licencia los siguientes actos:

1. Obras de nueva planta;
2. Obras de ampliación;
3. Obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o aspecto exterior de los edificios o instalaciones;
4. Obras de conservación, reparación y mejora;
5. Obras menores, tales como modificación de la disposición interior de las edificaciones,...;
6. Instalación y funcionamiento de grúas y otros medios auxiliares en las construcciones;
7. Obras y usos de carácter provisional;
8. Obras de urbanización;
9. Establecimiento de servicios urbanos o modificación de los existentes;
10. Parcelación urbanística y segregación y división de fincas rústicas;
11. Movimiento de tierras, salvo los incluidos en proyectos de edificación o urbanización;
12. Primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general (incluyendo la necesaria presentación del Boletín de la Instalación de Telecomunicaciones y el Protocolo de Pruebas asociado, además de la Certificación Final de Obra en los casos en que sea exigible, convenientemente sellados por la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones correspondiente, según legislación específica en la materia), y modificaciones del uso de los mismos;
13. Instalación, apertura, modificación, ampliación o transformación de establecimientos comerciales, industriales o almacenes; así como la modificación, sustitución o cambio de lugar de máquinas, motores y demás aparatos industriales cuando puedan suponer variación de los supuestos en la licencia concedida inicialmente;
14. Instalación de infraestructuras de telecomunicaciones. Se exceptúan como tales, a los efectos de aplicación de la presente ordenanza, a toda instalación inalámbrica y/o de comunicación electrónica que no requieran de obra civil para su ejecución y puesta en marcha. Asimismo, se estará a lo establecido en la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, general de telecomunicaciones y a las excepciones definidas en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 12/2012, de 26 de noviembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios.
15. Demolición de las construcciones, salvo declaración de ruina inminente;
16. Extracción de áridos y explotación de minas y canteras;
17. Tala de árboles y vegetación arbustiva que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arbolado o parque, excepto las labores autorizadas por la legislación agraria;
18. Colocación de carteles, anuncios o letreros visibles desde la vía pública, siempre que no estén en locales cerrados;
19. Obras de cerramiento de fincas y solares;
20. Uso común, especial y normal de los bienes de uso público;
21. Y, en general, los actos que reglamentariamente se señalen, por implicar obras o por suponer una mayor intensidad del uso del suelo o subsuelo, un uso privativo de estos o una utilización anormal o diferente del destino agrícola o forestal de los terrenos.

Art. 1.2.2. Alcance y contenido de la licencia.

1. Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad sin perjuicio del de terceros, y no podrán ser invocadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.
2. Las licencias se entenderán otorgadas con arreglo a las condiciones generales establecidas en la vigente legislación, en las presentes Ordenanzas y en las expresadas en el acto de otorgamiento, así como a las implícitas definidas por el Plan Urbanístico Municipal, según la clase y destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y uso.
3. No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales o normativa urbanística en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia.
4. En todo caso, el otorgamiento de licencia no implicará para el Ayuntamiento responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de actividades que se realicen en virtud de las mismas.
5. La licencia de obras no exime de la obtención de cualquier otra licencia exigible por la legislación vigente de carácter general o municipal, y más concretamente, no se concederán licencias nuevas de apertura, ampliación o traspaso de locales comerciales, industriales u otra actividad, cuya construcción o acondicionamiento no responda a lo establecido en las presentes Ordenanzas y no conste la correspondiente licencia municipal para las obras realizadas.
6. De forma excepcional, el Ayuntamiento podrá conceder licencia para usos, obras o instalaciones provisionales, siempre que no supongan dificultad para la ejecución del planeamiento de desarrollo y no estén expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial ni por el presente planeamiento municipal, en Suelo Urbanizable Sectorizado, con las siguientes condiciones:
 - a) Que se entienda justificado el objeto de la licencia y tenga un carácter provisional, deducible de su permanencia limitada en el tiempo y facilidad de traslado a otro emplazamiento.
 - b) Compromiso del propietario de finalizar el uso, retirar la instalación, o proceder a la demolición, cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización.

La autorización, bajo las condiciones indicadas, aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad, conforme a lo establecido en la legislación hipotecaria.

Art. 1.2.3. Solicitud de licencia.

La solicitud se formulará en el impreso oficial correspondiente, efectuando su presentación en el Registro General del Ayuntamiento, dirigido a la Alcaldía y suscrito por el interesado o por persona que le represente, con los datos acreditativos de la personalidad y domicilio del solicitante y la situación y circunstancias de la finca, así como de la actividad, obra o instalación para la que se solicite licencia. Con la solicitud se acompañarán los documentos que, según la naturaleza de la licencia, se determinen en los artículos siguientes.

Art. 1.2.4. Otorgamiento de licencias.

El procedimiento de otorgamiento de licencias es el establecido en la legislación vigente de régimen local, sin perjuicio de lo indicado en el Art. 191 de la L.F.O.T.U.

El plazo máximo para resolver el otorgamiento de licencias por parte de la Administración, será de dos meses, desde que se presente la documentación completa en el Registro General del Ayuntamiento. Trascurrido dicho plazo sin haberse comunicado acto alguno, se entenderá otorgada la licencia por silencio positivo, salvo licencias en contra de la legislación y/o planeamiento urbanístico.

Los proyectos de edificación se ajustarán en sus determinaciones a las presentes Ordenanzas y Normativa Urbanística del Plan General Municipal, así como a las determinaciones particulares del Área de Ordenación en que se incluyan.

Se estará a lo dispuesto en la Ley 2/1995, de Haciendas Locales de Navarra, en lo referente al pago de los impuestos correspondientes para la concesión de la licencia de obras (ICIO). En las licencias para obras menores, el Ayuntamiento podrá exigir este impuesto en régimen de autoliquidación, tal y como figura en el artículo 171.3 del citado precepto legal.

Art. 1.2.5. Autorizaciones por otros Organismos.

Cuando los actos de edificación o uso del suelo requieran autorización o informe por parte de un organismo diferente del municipal, junto con la solicitud de licencia y/o proyecto técnico, podrá presentarse en el Registro Municipal la citada autorización, informe o licencia.

Si el promotor no acompañara a la solicitud la citada autorización, informe o licencia, el Ayuntamiento remitirá al Organismo correspondiente, según la legislación aplicable a la materia objeto de licencia, un ejemplar del Proyecto Técnico para que este resuelva.

A título indicativo, que no limitativo, se recogen diversos supuestos legales que requieren de autorización o licencia previa:

- Para licencias de construcción de edificios de viviendas de nueva planta, se solicitará informe previo de habitabilidad al Departamento de Vivienda y Ordenación del Territorio, cuyo contenido será exclusivamente si las viviendas cumplen con las condiciones de habitabilidad y normas básicas de edificación legal y reglamentariamente previstas, que deberá ser evacuado en el plazo máximo de dos meses; trascurrido dicho plazo se tendrá por evacuado.

- En los terrenos incluidos en la zona de protección de carreteras o afectados por la línea de edificación, será preceptivo requerir informe al Departamento de Obras Públicas, Transportes y Comunicaciones, aplicándose para las servidumbres las disposiciones legislativas y reglamentarias en materia de carreteras.

- Las actividades incluidas en los Anejos 2, 3 4A, 4B y 4C de la Ley Foral 4/2005, de 22 de marzo, de intervención para la protección ambiental, se encuentran sometidas a evaluación o informe por la Administración de la Comunidad Foral de Navarra.

- Para los proyectos de obras y actuaciones en edificios catalogados, autorización expresa del organismo competente en materia de interés histórico-artístico (Departamento de Cultura - Institución Príncipe de Viana). Asimismo, cualquier actuación urbanística o constructiva que afecte tanto al Monasterio de Irache, como a su entorno de protección delimitado, necesita autorización expresa de la citada Institución.

- Construcciones en suelo no urbanizable según se detalla en la Normativa Urbanística.

Art. 1.2.6. Iniciación y caducidad.

Las actividades autorizadas por la licencia deberán iniciarse dentro del año siguiente a la notificación del acto de otorgamiento, salvo que se condicione expresamente el comienzo de las obras en un plazo diferente, y no podrán suspenderse por plazo superior a seis meses. Dichos plazos podrán prorrogarse con arreglo al régimen establecido por la Ley de Procedimiento Administrativo.

El Ayuntamiento señalará en el acto de otorgamiento un plazo para la terminación de la actividad autorizada por la licencia, en función de la complejidad de la obra y de la propuesta contenida en la solicitud de licencia por el promotor.

Trascurridos los plazos de iniciación, suspensión o terminación y, en su caso, las prórrogas, las licencias quedarán caducadas, previa instrucción de expediente y declaración al efecto. Asimismo, las licencias caducarán cuando se produzca una renuncia expresa del solicitante. Una vez caducada la licencia, será precisa nueva licencia para la parte de la obra sin realizar.

No podrán concederse prórrogas si se hubiera modificado el Régimen Urbanístico vigente en el momento del otorgamiento de la licencia, o se hubiera acordado en el terreno de que se trate la suspensión de licencias, al amparo de lo dispuesto en el artículo 69 de la L.F.O.T.U.

Sección Tercera
Disposiciones específicas sobre Licencias de Obras.

Art. 1.3.1. Clasificación.

Las licencias de obras de edificación se clasifican en las siguientes categorías:

- A) LICENCIAS PARA OBRAS DE NUEVA PLANTA.
Se entenderá por obras de nueva planta aquellas que sean proyectadas y construidas sin utilización de obra alguna anterior.
Requieren proyecto técnico visado y dirección facultativa.
- B) LICENCIAS PARA OBRAS DE RECONSTRUCCIÓN, REFORMA Y/O DERRIBO:
Requieren proyecto técnico visado y dirección facultativa.
Se conceptuarán como tales:
1. Las obras de reforma, ampliación y modificación de estructura y aspecto exterior de las edificaciones, siempre que no sean obras de las enumeradas como menores;
 2. Demolición de edificios de más de una planta y con altura superior a 4 m. o exentos de más de una planta;
 3. Construcción o instalación de servicios, cocinas, escaleras, conductos, etc., en tanto que modifiquen elementos comunes del edificio;
 4. Instalación o modificación de ascensores y montacargas;
 5. Las obras de tabiquería por las que se varíe sustancialmente el destino de las edificaciones o se modifique el número de viviendas;
 6. Las obras inicialmente consideradas como menores, pero cuya intensidad o escala hagan aconsejable, a juicio del Ayuntamiento, su conceptualización como obras de reforma o nueva planta, o las obras menores acumuladas o sucesivas sobre una misma edificación.
- C) LICENCIAS PARA OBRAS MENORES:
Se califican como obras menores las que no afecten a la estructura, no resulten incluidas en los apartados anteriores y, en especial, las siguientes:
- Construcciones de edificaciones de escasa complejidad constructiva, de una sola planta, hasta una superficie máxima de 15 m2.
 - Construcción de pozos y fosas sépticas (Se admiten sistemas homologados en sustitución de proyecto).
 - Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.
 - Colocación de anuncios excepto los situados sobre la cubierta de los edificios.
 - Colocación de postes.
 - Colocación de toldos.
 - Instalación de marquesinas para comercio.
 - Construcción de puentes, andamios y similares para obras de construcción.
 - Establecimiento de vallas o cercas de precaución de obras.
 - Construcción, reparación y supresión de vados en las aceras.
 - Ocupación provisional de la vía pública.
 - Trabajos de nivelación que no alteren en más de 1 m. las cotas naturales del terreno, cuando no afecten a vías o cauces públicos.
 - Construcción o instalación de casetas de obra.
 - Reparación de cubiertas y azoteas de edificios.
 - Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no incluidos en catálogos de interés histórico artístico.
 - Pintura de patios y medianeras que no den a la vía pública y no precisen andamio.
 - Colocación de carpintería exterior, puertas y ventanas, en huecos existentes; incluso modificación dimensional de huecos.
 - Colocación de rejas.
 - Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
 - Derribo de cubiertos provisionales de una planta y de menos de 50 m2. de superficie.
 - Blanqueo, empapelado, pintura y estuco de habitaciones, escaleras y portales.
 - Reparación y sustitución de solados.
 - Demolición de edificios de una planta y con altura inferior a 4 m. o exentos de una sola planta (se exige la presentación de fotografías del estado actual).
 - Demolición y construcción de tabiques o mostradores.
 - Colocación de escayolas y chapados.

Las solicitudes de licencia de obras menores requieren para su tramitación ir acompañadas de un documento en el que se incluya una memoria justificativa en la que se describan, escrita y/o gráficamente, las obras; con indicación de su extensión y situación, así como un presupuesto de las mismas. Los servicios técnicos municipales podrán requerir documentación complementaria en cada caso concreto, para el cumplimiento estricto de la Normativa y legislación sectorial.

En los supuestos en que se exija proyecto y/o dirección, se presentarán los correspondientes documentos firmados por facultativo competente, y visados por los correspondientes colegios profesionales.

Los proyectos técnicos que deban presentarse visados por el Colegio Profesional correspondiente, en cumplimiento de la legislación aplicable en la materia, incluirán como mínimo la documentación requerida por el citado organismo.

Art. 1.3.2. Señalamiento de alineaciones y rasantes.

Antes del comienzo de las obras, excepto las menores, se solicitará el señalamiento de las alineaciones y rasantes que correspondan. Fijado el día y hora para el señalamiento, deberá personarse técnico competente en el lugar indicado, representando a la propiedad.

El señalamiento se marcará en el terreno con referencias precisas, que se indicarán en un acta de replanteo duplicada, firmada por el facultativo municipal. La copia se entregará al interesado, quedando el original en el expediente.

Si se efectuaran las obras sin estos requisitos previos, o no se realizaran de acuerdo a lo indicado en el plano del acta de replanteo, el propietario quedará obligado a demolerlas en todas aquellas partes que no se ajusten al plano y no resulten legalizables.

Art. 1.3.3. Documentación de la licencia de obras.

1. Cuando, con arreglo al Proyecto presentado, la edificación del inmueble se destine específicamente a establecimientos de características determinadas, no se concederá licencia de obras sin autorización previa de apertura.
2. Con la solicitud de licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma de edificios existentes, se acompañarán los siguientes documentos:
 - a) Copia compulsada de la Escritura de Propiedad del terreno donde se pretende edificar, o documento equivalente que acredite la titularidad, si así lo requiriese el Ayuntamiento.
 - b) Si el solicitante de la licencia no es el titular, documento notarial que acredite su representación.
 - c) Cédula parcelaria. En los casos en los que se considere necesario, se aportará levantamiento topográfico de la totalidad del terreno afectado por la edificación, tanto el que sea soporte físico de la misma como el que a ella se vincule por suponer aquella la materialización del aprovechamiento correspondiente.
Dicho levantamiento deberá incluir los datos necesarios para la fijación del aprovechamiento, estará suscrito por técnico competente y debidamente visado por el Colegio Profesional correspondiente.
Podrá exigirse con determinación de sus coordenadas U.T.M. referidas a la red básica municipal.
 - d) Cuando proceda, documentación referida a la vinculación entre el aprovechamiento que se materializa con la ejecución del Proyecto y el aprovechamiento patrimonializable dimanante de la titularidad del terreno o terrenos afectados.
En cualquier caso, quedará garantizada la obtención por la Administración de los terrenos que, de acuerdo con el Plan Urbanístico Municipal, planeamientos de desarrollo y la legislación vigente, deban ser de titularidad pública.
 - e) Tres ejemplares del proyecto técnico visado, y en caso de necesidad de informe por parte de otros organismos, el Ayuntamiento podrá reclamar ejemplares suplementarios al solicitante, con el fin de poder proceder a la tramitación oportuna en el plazo establecido.
 - f) Cuando proceda, escritura de mancomunidad de patios, inscrita en el Registro de la Propiedad. Si las fincas fueran de un mismo propietario, deberá acreditarse la constitución de una servidumbre recíproca de mancomunidad de patio, irrenunciable e irredimible mientras esté edificada alguna de las fincas, sujeta a la condición suspensiva de que se enajene cualquiera de ellas.
 - g) Previsiones de plazo de ejecución de la obra.
3. El Proyecto al que se refiere el apartado anterior, en las licencias en las que sea preceptivo, deberán presentarse debidamente visados por el Colegio Profesional correspondiente, por lo que incluirán como mínimo la documentación requerida por el citado organismo contendrá los siguientes documentos:
 - a) Memoria en la que se describan e indiquen los datos no representados gráficamente en los planos. Además, cuando en el edificio hubieran de ejercerse actividades industriales, deberán consignarse las características y situación de las mismas, y en particular la potencia de la maquinaria a instalar y las medidas correctoras de molestias y peligros que originen. Igualmente, incluirá un resumen de características relativas a la superficie y volumen fijados, número de viviendas, altura de cornisa, vuelos de balcones y voladizos, dimensiones de los patios, presupuesto final y descompuesto según los módulos de valoración resultantes, etc., a efectos demostrativos del cumplimiento de la Ordenación aplicable.
Deberá especificarse la superficie de techo edificable prevista en cada una de las zonas de uso definidas por el planeamiento, que afecten al ámbito del proyecto a efectos del cálculo del aprovechamiento. Este último aspecto no será necesario en el Suelo No Urbanizable.
 - b) Planos de situación y emplazamiento, a escala mínima 1/1000, de cimentación, saneamiento, de las distintas plantas, secciones necesarias para la definición del edificio, alzados correspondientes a cada fachada, planta de cubiertas y de estructuras; todos ellos a escala mínima 1/100, siendo las plantas, en el caso de viviendas, a escala mínima 1/50, y planos de instalaciones a escala mínima 1/100.
Deberá incluirse información gráfica del frente de calle correspondiente, con ubicación de arbolado, servicios y mobiliario urbano.
 - c) Pliego de condiciones y presupuesto desglosado por capítulos y partidas.
 - d) Estudio justificativo de cumplimiento de legislación aplicable en materia de edificación (CTE,...).
 - e) Los demás documentos exigidos por las disposiciones vigentes.

4. Podrá limitarse la documentación precisa a la exigida para un proyecto básico, en cuyo caso la licencia no amparará la iniciación de la obra sin que previamente se presente y apruebe el proyecto de ejecución referido a la totalidad de las obras o a las distintas fases en que se vaya ejecutando.
5. Para las licencias de obras de reforma o de ampliación, deberán presentarse los documentos correspondientes a obras de nueva planta y que sean precisos para la reforma o ampliación que se pretende. Por otra parte, se definirá perfectamente el estado actual mediante plantas, secciones y alzados (admitiéndose la fotografía como sustitución de los alzados), así como el uso o actividad a que va a destinarse el local reformado o ampliado.

Art. 1.3.4. Modificaciones.

1. Las obras autorizadas por la licencia se ejecutarán con estricta sujeción al proyecto técnico en los extremos fundamentales, entendiéndose como tales los comprendidos en el anexo resumen de la memoria, permitiéndose variaciones de detalle que, sin contravenir ordenanzas, se adapten a las necesidades del momento.
2. En la documentación a presentar a la terminación de las obras se recogerán todas las variaciones que se hayan efectuado durante el transcurso de la misma, así como el presupuesto real de las obras ejecutadas, que deberá ser debidamente visado.

Art. 1.3.5. Licencias en edificios catalogados.

La solicitud de licencia para realización de obras menores deberá ir acompañada de una memoria descriptiva completa de las obras a realizar especificando tipo de materiales, calidad, textura, color, etc., y acompañada de los gráficos y planos que sean necesarios para su perfecta definición.

Si las obras correspondieran a actuaciones sobre fachadas exteriores o las cubiertas, será preceptiva la presentación de alzados a escala no inferior a 1:200 del propio edificio y de los contiguos en los que puedan establecerse con claridad relaciones entre los ejes principales horizontales y verticales de la composición, o bien fotografías del conjunto de ellos en su estado actual cuando se considere suficiente.

En la memoria se justificarán las soluciones adoptadas en función de las existentes en la edificación actual (soluciones tipológicas estructurales, de plantas y de alzados) y de las que existan en el espacio público correspondiente.

No se admitirán soluciones esteticistas no justificadas, ni soluciones imitativas de modelos antiguos, tanto en edificios nuevos completos como en locales y en soluciones puntuales de nueva construcción.

Art. 1.3.6. Condiciones previas o simultáneas a la licencia de obras: Cesión, equidistribución y urbanización.

1. En aquellos terrenos en los que sea necesario cumplir con los deberes de cesión, equidistribución o urbanización, se procederá de la siguiente manera en relación con la licencia de obras:
 - a) En lo referente a cesión, los terrenos incluidos en actuaciones directas en Suelo Urbano Consolidado no podrán obtener licencia de construcción hasta que se produzca el acceso por la Administración a la titularidad de los mismos. Se estará a lo dispuesto en el artículo 3.3, punto 2, apartado d).
 - b) En las Unidades de Ejecución, con necesidad de equidistribución, no podrá concederse licencia de construcción hasta que alcance el grado de firmeza en vía administrativa el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación. En zonas en las que exista esta problemática, pero que en principio no se hayan incluido en Unidades de Ejecución, podrá delimitarse una nueva Unidad o englobar el terreno en otras existentes, sin que esto suponga modificación del planeamiento. Una vez delimitada la Unidad, no podrá concederse licencia hasta el momento expresado en el párrafo anterior.
 - c) Respecto a las obras de urbanización de parcelas que no tenían la condición de solar, deberán realizarse previamente a la solicitud de licencia de edificación.

Si hubiese redactado proyecto por parte de los Servicios Técnicos Municipales respecto del tramo en cuestión, las obras se atenderán a lo previsto en el citado proyecto.

En caso de que no existiera proyecto municipal, se deberá acompañar al proyecto de construcción el correspondiente proyecto de urbanización, con los niveles de precisión y diseño exigidos con carácter general para los mismos, cuyas determinaciones deberán ajustarse a las normas municipales al respecto.

Puede también simultanearse la ejecución de las obras de urbanización con la edificación propiamente dicha. En este caso, la Administración concederá licencia si, por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considera previsible que, a la terminación de la edificación, la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar. Podrá optarse por la presentación de un proyecto de urbanización independiente del de construcción, que en todo caso deberá presentarse previa o simultáneamente al mismo.

La aceptación de las obras de urbanización, construidas de acuerdo con los proyectos de urbanización citados, será condición previa para la concesión de la licencia de primera ocupación.

Dicha aceptación supone la simple consideración de que las obras de urbanización son suficientes para la utilización de los edificios, y es un concepto independiente de la recepción provisional o definitiva de las obras.

2. Las obras de reposición y mejora de la urbanización de parcelas que tienen la condición de solar, si son de escasa entidad, no se considerarán como obstáculo para la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico, si no existen factores concurrentes de cesión o equidistribución.
En este caso, se condicionará la licencia a la ejecución simultánea de las obras de reposición o mejora con criterios similares a los expuestos en el punto primero, apartado c).
3. Se estará a lo señalado en la L.F.O.T.U. en cuanto al depósito o aval bancario.

Art. 1.3.7. Otras obligaciones del propietario o promotor.

El propietario está obligado a:

- a. Poner en conocimiento de la Administración Municipal los nombres de los técnicos que dirijan las obras.
- b. Ejecutar las obras con estricta sujeción a la licencia concedida, así como a las condiciones impuestas por el Ayuntamiento, y a las que pudiera disponer durante el curso de las obras por razones de seguridad e higiene públicas.
- c. Instalar en el lugar de las obras, en sitio visible desde la vía pública, el distintivo oficial de la licencia.
- d. No ocupar el espacio público colindante, salvo lo dispuesto sobre vallado de protección en estas Ordenanzas. No se permite por tanto el depósito de materiales, instalación de grúas, elementos auxiliares, etc., en el espacio de dominio público. Los sistemas constructivos de la cimentación se ajustarán también a estos criterios, no tolerándose excavaciones o formación de taludes en terreno público para facilitar las obra, objeto de licencia. En casos justificados y excepcionales, el Ayuntamiento podrá establecer tolerancias al respecto.
- e. Construir o reponer la acera frontera a la finca, sin perjuicio de las obligaciones de urbanización simultánea a que se aludían en el artículo anterior.
- f. Reponer o indemnizar los daños que se causen al suelo y vuelo de la vía pública, tales como conducciones de agua, luz, farolas, hilos telefónicos, arbolado y otros, por causa de la ejecución de las obras objeto de licencia.
- g. Retirar los materiales sobrantes, andamios, vallas y barreras que aún no lo hubieran sido.
- h. Colocar la placa distintiva del nº de policía correspondiente a la finca, así como la rotulación de la calle cuando se trate de fincas situadas en extremos de cualquier calle (con arreglo al modelo oficial).

Art. 1.3.8. Terminación de las obras.

1. Terminadas las obras o instalaciones, el titular de la licencia, lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento mediante el oportuno escrito al que deberá acompañar:
 - a. Certificado expedido por el facultativo o facultativos directores de las obras, en el que se acredite además de la fecha de su terminación, el que éstas se han realizado conforme al proyecto y/o sus modificaciones aprobadas (ver Art. 3.4.) y que están en condiciones de ser utilizadas.
 - b. Liquidación de las obras de urbanización ejecutadas al amparo de lo dispuesto en el Art. 40 del Reglamento de Gestión, con una Memoria descriptiva y documentación gráfica de las obras realmente ejecutadas.
 - c. Documentación redactada por la Dirección Facultativa que recoja y defina con precisión la edificación en su estado definitivo, con los planos de instalaciones y servicios, si así se exigiera desde el Ayuntamiento.
 - d. Se aportará copia de la Escritura de Declaración de Obra nueva y, en su caso, División Horizontal.
2. Comunicada la terminación de las obras o instalaciones, y tras la inspección realizada por los servicios técnicos municipales, se propondrá la concesión de la licencia de ocupación, uso o puesta en servicio de las mismas. Si se observase algún defecto, se comunicará el requerimiento correspondiente para la subsanación de las deficiencias observadas.
3. Al otorgarse la licencia de ocupación se procederá a la devolución del depósito o cancelación del aval bancario constituido, si no se hallasen pendientes de ejecución o de pago algunas de las obras, reparaciones o gastos cuyo importe garantizara el depósito, en cuyo caso su devolución no tendrá lugar hasta que dichas obras hayan sido ejecutadas y satisfechas.

Art. 1.3.9. Licencias de primera utilización.

Será requisito de su concesión la comprobación municipal de que la construcción o reforma se ajuste, en sus condiciones urbanísticas, al proyecto objeto de licencia de obras y que se han cumplido las obligaciones de estas ordenanzas, en especial, las del Art. 1.3.7.

No se otorgará la licencia de primera utilización, ni se permitirá la ocupación de los edificios, hasta que no esté concluida totalmente la obra de urbanización que afecte al edificio, o se presente aval en la cuantía que considere suficiente el Ayuntamiento, y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, saneamiento y energía eléctrica.

*Sección Cuarta
Otras Licencias.*

Art. 1.4.1. Licencia de obras de urbanización. (Excluidos proyectos de urbanización).

Con la solicitud de licencia de obras de urbanización, se acompañarán, por triplicado los siguientes documentos:

- a) Plano de situación a escala igual o superior a 1:1.000.
- b) Proyecto técnico (constructivo).
- c) Justificante de haber depositado aval económico suficiente para la realización de las obras.
Dicha fianza se devolverá una vez concluidas las obligaciones del promotor y como mínimo, una vez recibidas definitivamente las obras por parte del Ayuntamiento en los casos de urbanización de espacios públicos.

El proyecto técnico estará integrado como mínimo por los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva de las características de la obra o servicio con detalle de los cálculos justificativos de las dimensiones y materiales proyectados.
- b) Plano de situación de las obras e instalaciones en relación con el conjunto urbano y con el Plan de Ordenación en el que estén incluidas.
- c) Plano topográfico con curvas de nivel, con equidistancia de 1 metro, en el que se indique la edificación y arbolado existente, así como los servicios y servidumbres existentes y su restitución (en su caso).
- d) Plano de perfiles de los terrenos.
- e) Planos acotados y detallados de las obras y servicios.
- f) Presupuestos de las obras y de las instalaciones con resumen general.
- g) Pliego de condiciones económico-facultativas, con indicación del orden de ejecución, así como de los plazos de las distintas etapas y del plazo total.

Con carácter previo al inicio de las labores de ejecución de la obra, se procederá al marcaje sobre el terreno de los puntos de conexión de las nuevas instalaciones a ejecutar con respecto a las existentes, así como a los paños de pavimentación existente a reponer, siguiendo el criterio de pavimentación de paños con líneas rectas, de tamaño suficiente para seguir la modulación existente o la adecuada para el pavimento a colocar (en hormigón visto, nunca inferior a un cuadrado de tres metros de lado), todo ello con el visto bueno de los servicios técnicos municipales.

Art. 1.4.2. Parcelación.

1. Será posible la concesión de licencia de parcelación de un terreno cuando la propuesta cumpla las disposiciones que le sean de aplicación sobre el tamaño de parcela, frente de fachada, forma, etc.
2. En la parcelación de terrenos construidos, las parcelas resultantes deberán cumplir lo establecido para cuerpos constructivos respecto a retranqueos, edificabilidad máxima, distancias a linderos, etc.
3. Con la solicitud de licencia de parcelación se acompañarán los siguientes documentos:
 - a. Memoria en la que se haga referencia al Plan que establezca las condiciones de parcelación, describiéndose la finca a parcelar, y se justifique jurídica y técnicamente la operación de parcelación. En ella se justificarán, si es necesario, los aspectos referidos a edificabilidad y aprovechamiento contenidos en el punto primero de este artículo.
 - b. Se deberán describir las parcelas resultantes con expresión de su superficie y características.
 - c. Plano de situación o emplazamiento a escala no inferior a 1:2.000.
 - d. Plano topográfico de información a escala 1:500, en el que se sitúen los lindes de la finca y se representen los elementos naturales y constructivos existentes.
 - e. Plano de parcelación acotado a la misma escala.
4. Las agrupaciones de parcelas, aunque no necesitan licencia de parcelación propiamente dicha, deben ser comunicadas al Ayuntamiento previamente a su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Art. 1.4.3. Movimiento de tierras.

1. Con la solicitud de licencia se acompañarán los siguientes documentos:
 - a. Plano de emplazamiento a escala 1:2.000.
 - b. Plano topográfico de la parcela a escala 1:500, indicando cotas, edificación y arbolado existente y la posición de las fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.
 - c. Plano de las superficies que se consideren necesarias para apreciar el volumen y características de la obra, así como los de detalle precisos que indiquen las precauciones a adoptar en relación con la obra, vía pública y fincas o construcciones vecinas.
 - d. Memoria técnica complementaria.
2. El Ayuntamiento podrá exigir, en su caso, un análisis geotécnico del terreno o solar.

Art. 1.4.4. Actividades sometidas a evaluación o informe por la Administración de la Comunidad Foral de Navarra

Se engloban en este apartado las actividades incluidas en los Anejos 2, 3 4A, 4B y 4C de la Ley Foral 4/2005, de 22 de marzo, de intervención para la protección ambiental.

Para la solicitud de licencia de apertura de estas actividades se estará a lo dispuesto en la citada Ley

Art. 1.4.5. Tramitación específica de las licencias para actividades incluidas en artículo 4.4

La actividad autorizada por la licencia no podrá comenzar a ejercerse mientras no se obtenga informe correspondiente por la Administración de la Comunidad Foral de Navarra.

La licencia queda supeditada a las visitas de comprobación efectuadas por Técnicos Municipales, exigiéndose al interesado la puesta en marcha de las instalaciones, para comprobar la eficacia de las medidas correctoras.

El Alcalde podrá ordenar, en cualquier momento, que se gire visita de inspección por un Técnico Municipal a las instalaciones o actividades que estén ya en funcionamiento, a fin de comprobar el cumplimiento de las condiciones de la licencia, y sin perjuicio de la exigencia de otras condiciones o medidas correctoras previstas en las distintas legislaciones sectoriales o generales que le sean de aplicación.

Respecto a la caducidad, se estará a lo dispuesto con carácter general en el artículo 1.2.6 de las presentes Ordenanzas, salvo si se trata de instalaciones "de temporada", en cuyo caso no computará el período de inactividad habitual.

Art. 1.4.6. Actividades Clasificadas sin previo informe ambiental del departamento competente de Gobierno de Navarra

Son actividades clasificadas las actividades e instalaciones enumeradas en el Anejo 4 de la Ley Foral 4/2005, no siendo preceptivo informe ambiental del D.M.A.O.T.V. las incluidas en el Anejo 4D, objeto de este apartado.

A. SOLICITUD.

1. Con la solicitud de licencia de apertura de actividades clasificadas se acompañarán los documentos que se establezcan en el reglamento de desarrollo de la Ley Foral 4/2005, o en su defecto, los siguientes:
 - a) Proyecto técnico de la instalación, por triplicado, firmado por facultativo competente.
 - b) Nombramiento de técnico director de obra.
 - c) Relación de vecinos colindantes y otros que puedan ser afectados con indicación del uso a que se destina el local.
 - d) Autorizaciones concurrentes o previas que sean precisas, por ser impuestas por disposiciones generales.
2. El proyecto técnico contendrá los datos precisos para que pueda comprobarse si la actividad cuya licencia se solicita se ajusta a la L.F. 4/2005, y a las Ordenanzas sobre la materia y demás legislación aplicable, sin que sea necesario la inclusión de detalles no condicionantes de licencia. Como mínimo el Proyecto estará integrado por los siguientes documentos:
 - a) Memoria técnica en la que se describa la actividad y se indiquen los datos que no puedan representarse numérica o gráficamente en los planos.
 - b) Plano de situación a escala comprendida entre 1:2.000 y 1:5.000.
 - c) Plano de emplazamiento a escala comprendida entre 1:200 y 1:500, del local y patios ocupados por la actividad o instalación en el que figure la totalidad de la manzana donde se halla ubicada la misma con expresión de la situación relativa del local respecto de los edificios o centros de uso público próximos.
 - d) Planos de plantas y secciones a escala 1:50 ó 1:100, acotados, donde se anotarán y detallarán todos aquellos datos necesarios para facilitar la comprobación del cumplimiento de las Ordenanzas aplicables, situación respecto a locales colindantes, con indicación expresa del titular ocupante y de su utilización, y cuadro resumen de las instalaciones autorizadas y de las que se solicitan.
 - e) Pliego de condiciones, detallando características de los materiales correctores.
 - f) Presupuesto desglosado de la instalación.
3. La memoria a que se refiere el párrafo anterior constará como mínimo de los siguientes apartados, con desarrollo amplio y referencias a los fundamentos legales y técnicos en que se basa la petición:
 - a) Titular de la petición y persona que la represente.
 - b) Domicilio industrial y social.
 - c) Actividad y categoría, según anejo de la LF 4/2005.
 - d) Características del local o edificios: situación, año de construcción, superficies ocupadas, descripción de accesos, escaleras, ventilación, sobrecargas admisibles y demás características constructivas, con especial mención del cumplimiento de las Ordenanzas de prevención de incendios.

- e) Relación exhaustiva de materias primas y productos intermedios: consumo anual y almacenamiento máximo previsto para cada una de ellas, con indicación de sus características físicas y químicas y efectos aditivos entre los mismos y de las medidas de seguridad adoptadas.
 - f) Relación de maquinaria autorizada y solicitada con indicación de sus características y potencias totales en Cv y computables a efectos de aplicación de límites, así como el inventario de todos los elementos auxiliares (ascensores, montacargas, calefacción, aire acondicionado, etc..).
 - g) Proceso industrial con descripción de las distintas fases que comprende y las necesarias transformaciones de las materias primas hasta llegar a los productos terminados.
 - h) Producción: cantidad producida, almacenamiento máximo previsto y naturaleza de los productos acabados y residuales, con indicación de las medidas de seguridad adoptadas en almacenamiento y destino de éstos.
 - i) Posibles repercusiones sobre el entorno: ruidos, vibraciones, humos, nieblas, vapores y olores, polvo, vertidos de aguas residuales, producción de temperaturas distintas de la ambiental y peligro de incendio, con descripción detallada de las medidas correctoras propuestas, con expresión de su grado de eficacia y garantía de seguridad: posibles efectos aditivos teniendo en cuenta las instalaciones preexistentes en la zona y cumplimiento de las condiciones específicas reguladas por la Legislación vigente.
De la misma forma se indicará también, el tráfico, tanto de vehículos como de personas, que se generará en la zona de emplazamiento, así como también los lugares de aparcamiento previstos, si fuesen necesarios. Todo esto teniendo en cuenta también, los efectos aditivos.
 - j) Personal: nº de empleados en plantilla con indicación de categoría y sexo.
 - k) Anexo de cálculo, que justificará la eficacia de las medidas correctoras.
4. Se exceptúan de lo determinado en los párrafos anteriores las instalaciones tales como arcones, armarios, mostradores, cámaras frigoríficas móviles de capacidad total no superior a 5 m³, ascensores, montacargas, escaleras mecánicas y tapices rodantes, instalaciones autónomas de aire acondicionado, sin torre de recuperación o condensador ubicado fuera del aparato, con potencia unitaria no superior a 10 Kw, pequeños aparatos complementarios de establecimientos de hostelería y oficinas. Para instalaciones exteriores tales como pantallas solares o antenas de radiodifusión, la petición deberá acompañarse de proyecto justificativo con indicación de las disposiciones adoptadas para garantizar su estabilidad.

B. TRAMITACIÓN.

Recibidos los documentos a que se refieren los artículos anteriores, el Ayuntamiento podrá adoptar las siguientes resoluciones:

- denegación expresa de la licencia por razones de competencia municipal, basadas en el incumplimiento del planeamiento urbanístico o en las Ordenanzas Municipales
- someter la solicitud a exposición pública en el tablón de anuncios del Ayuntamiento durante un plazo de quince días.

Asimismo, la solicitud será notificada personalmente a los vecinos inmediatos al lugar donde haya de emplazarse, al objeto de que puedan presentarse alegaciones por quienes se consideren afectados.

El Alcalde remitirá el expediente al departamento competente de Gobierno de Navarra para que sean recabados y posteriormente remitidos al Alcalde los informes preceptivos y vinculantes de los órganos de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra a que se refiere el apartado 2 del artículo 55 de la citada Ley Foral, en el caso de tratarse de actividades que impliquen riesgo para la salud o para las personas.

Recibidos los informes, el Alcalde deberá resolver y notificar el otorgamiento o la denegación de la licencia en el plazo máximo de cuatro meses desde la presentación de la solicitud con la documentación completa. Tales informes serán vinculantes en cuanto supongan la denegación de la licencia o la imposición de medidas correctoras.

El otorgamiento de la licencia se notificará personalmente a los que hubiesen presentado alegaciones durante el trámite de información pública.

Transcurrido el plazo de cuatro meses sin que se haya dictado y notificado la resolución, podrá entenderse desestimada la licencia de actividad.

Art. 1.4.7. Reforma, ampliación o traspaso de actividades

De acuerdo con lo señalado en la Ley 4/2005, de 22 de marzo, de intervención para la protección ambiental, no se podrán conceder licencias para la ampliación o reforma ni se autorizará el traspaso de industrias o actividades que no reúnan las condiciones establecidas en la citada Ley, así como demás legislación sectorial complementaria.

En todos estos casos se requerirá la incoación de un nuevo expediente, como si se tratase de nueva instalación.

En los casos de reforma o ampliación la descripción del proyecto técnico no se limitará a la zona ampliada o reformada, debiendo considerar la actividad en su conjunto.

Art. 1.4.8. Modificación o instauración de usos.

Con la solicitud de licencia se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Memoria justificativa detallada del nuevo uso. Cuando el uso pretendido comporte el ejercicio de actividades industriales, deberán consignarse, además la categoría y situación de las mismas.
- b) Plano de emplazamiento a escala 1/500 en el que se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas. En este plano se indicará si el edificio existente se ajusta o no a las alineaciones y rasantes.
- c) Plano de plantas y fachadas con las secciones necesarias para su completa inteligencia. (Se admitirá la fotografía para sustituir los alzados de estado actual).
- d) Indicación de los canales de acceso de los servicios y de las conexiones de carácter obligatorio con las redes de distribución existentes y expresión de las potencias y caudales establecidos en el caso de que éstos se modifiquen sustancialmente.
- e) Justificación específica de que el proyecto cumple, en su caso, las prescripciones relativas a prevención de incendios y reserva de espacios para aparcamientos.
- f) Certificación expedida por facultativo competente acreditativa de que el edificio es apto para el nuevo uso, conforme a la normativa aplicable en función del mismo y con especial referencia al cumplimiento de las condiciones de estabilidad y aislamiento térmico y acústico, cuando las condiciones originales se vean afectadas.

La documentación deberá recoger aquellos aspectos de la L.F. 4/2005, de 22 de marzo, de intervención para la protección ambiental que le sean de aplicación.

Cuando la solicitud de licencia para modificar objetivamente el uso del edificio viene aparejada a la realización de obras de ampliación o reforma, deberán cumplirse, además, las prescripciones establecidas para la clase de obras de que se trate.

Art. 1.4.9. Demolición de edificios.

1. Las solicitudes de licencia para demoliciones y derribo de construcciones, se presentarán suscritas por el interesado o por la persona que lo represente y por el facultativo designado para dirigir las.
2. Con la solicitud se acompañará como mínimo los siguientes documentos:
 - a) Plano de emplazamiento a escala mínima 1/500
 - b) Croquis de plantas, alzados y secciones.
 - c) Memoria técnica explicativa de las características de los trabajos, programa y coordinación de los mismos y precauciones a tomar en relación a la propia obra, vía pública y predios vecinos.
 - d) Fotografías en las que se pueda apreciar si existen elementos de interés especial para el Ayuntamiento desde el punto de vista histórico artístico o tradicional.
 - e) Comunicación de la aceptación de los facultativos designados como directores de las obras, visada por los Colegios Oficiales correspondientes.
 - f) Proyecto técnico en los casos en que sea preceptivo, visado por uno de los colegios competentes.
3. Cuando se trate del derribo de edificios en ruina inminente, sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial aplicable a edificios de interés histórico-artístico, y previa resolución de la Alcaldía, podrá prescindirse el proyecto de derribo, si bien éste deberá ser dirigido por facultativos competentes, debiéndose presentar en un plazo no superior a diez días una memoria descriptiva del proceso de demolición, con las precauciones adoptadas, presupuesto del mismo y a ser posible dos juegos de fotografías del edificio antes de su demolición.
4. Cuando se trate de órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento, si el plazo dado es superior a un mes se procederá como en un derribo normal, con presentación de proyecto. Si el plazo concedido es inferior, se procederá como si de una ruina inminente se tratara a los efectos de presentación de documentos.
5. Los derribos se verificarán precisamente en las horas señaladas en la licencia correspondiente, prohibiéndose arrojar escombros a la calle desde lo alto. Cuando la ruina sea inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exija, siempre con las debidas precauciones para evitar accidentes.
6. Queda prohibida la utilización de explosivos, salvo casos especiales, que necesitarán autorización expresa.
7. Los escombros se transportarán a vertedero, en vehículos convenientemente cubiertos, para evitar la caída del escombro en el trayecto y el desprendimiento de polvo.

Art. 1.4.10. Instalación y funcionamiento de grúas.

1. Con la solicitud de licencias para la instalación y funcionamiento de grúas torre en la construcción se acompañarán los siguientes documentos:
 - a. Plano de ubicación de la grúa en relación a la finca donde se realice la obra y sus colindantes, con indicación de su altura máxima, posición del contrapeso, y de las áreas del barrido de la pluma y del carro del que cuelgue el gancho, así como de la altura de las edificaciones e instalaciones existentes en la zona de barrido. Si tuviera que instalarse en terreno vial, se indicará asimismo el espacio máximo a ocupar por la base de apoyo, y se deberá justificar la excepcionalidad de la ocupación.
 - Posible ubicación de otras grúas torre en solares que estén situados dentro del radio de acción de la grúa objeto de licencia. En este caso tendrá que especificarse, entre otras cosas, área de barrido de la grúa o grúas colindantes, alturas de la pluma, etc., de tal forma que se tenga conocimiento de la posible incidencia, en cuanto a su instalación, de estas grúas con la que se pretende instalar.
 - Cuando en un mismo solar se quieran ubicar dos o más grúas, se especificará concretamente este hecho, señalando sus áreas de barrido, así como la altura de las respectivas plumas, en orden a conocer los volúmenes de barrido coincidentes.
 - b. Póliza de seguros con cobertura de la responsabilidad civil que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en la obra por un importe no inferior a 150.000 €, importe actualizable anualmente por acuerdo municipal. En caso de que la póliza de seguros cubra cualquier clase de riesgo de la empresa constructora, deberá hacerse mención expresa de que la póliza cubre igual y simultáneamente los riesgos individuales y derivados de la instalación y funcionamiento de cada una de las grúas que posea la empresa.
 - c. Certificación de la casa instaladora suscrita por técnico competente acreditativa del perfecto estado de los segmentos de la grúa a montar y de asumir la responsabilidad de su instalación hasta dejarla en perfecto estado de funcionamiento. En dicha certificación deberán hacerse constar las cargas máximas en las posiciones más desfavorables que puedan ser transportadas por la grúa, en los distintos supuestos de utilización que se prevean.
 - d. Documento, visado por el Colegio Oficial correspondiente y expedido por técnico competente, acreditativo de que éste asume el control de buen funcionamiento y la seguridad de la grúa mientras la misma permanezca en la obra, atendiendo especialmente a la base o cimentación de la misma, su estabilidad, etc.
2. En el supuesto de que se desplace o traslade la grúa dentro de la misma obra se solicitará nueva licencia.

Art. 1.4.11. Obras de urbanización en interior de parcela.

Las urbanizaciones interiores en parcela privada, bien se contemplen en Proyectos independientes o estén incluidas en los Proyectos de construcción correspondientes, tendrán las siguientes características:

- 1) Se indicarán en el plano de estado actual los elementos de interés existentes, especialmente el arbolado de porte, que serían condicionantes básicos para el planteamiento general de la urbanización, que tenderá a su conservación.
- 2) Deberán adaptarse en lo posible al terreno natural, evitando alteraciones en su altimetría injustificadas. Se tendrá especial atención a estos aspectos en los linderos, primando el criterio de continuidad con la altimetría de los predios colindantes.
- 3) El señalamiento de la rasante de referencia para cada uno de los cuerpos constructivos se atenderá a los criterios expresados en las Definiciones de la Normativa. En supuestos complejos en los que no pueda deducirse de dichos criterios generales, lo determinará el Ayuntamiento para cada caso concreto en función de las rasantes oficiales del vial público que sirve a la parcela, la rasante del acceso rodado al edificio y la cota del terreno en contacto con la construcción.
- 4) Las características de trazado y calidad de la urbanización, aunque no sean las exigibles para espacios públicos, sí que serán las suficientes como para garantizar el cumplimiento de las condiciones asumidas generalmente como estándares mínimos. Se prestará especial atención en lo referente a conexión con los servicios públicos y mantenimiento de los mismos (contadores, acometidas separadas de aguas fecales y pluviales, etc.), así como la accesibilidad de vehículos de emergencia.

Art. 1.4.12. Cierre de balcones o terrazas. Sustitución de ventanas.

Para conseguir la autorización de cerrar balcones y/o ventanas de carpintería exterior, se deberá acompañar a la solicitud de licencia de obras, de un Acuerdo de la Comunidad de Propietarios del inmueble, en el que se haga constar el compromiso de la citada Comunidad de asegurar que el cierre de los elementos que puedan realizarse en el inmueble responderán a un diseño similar, en cuanto a ordenación de cristalería y materiales de la periferia, así como su color y tonalidad, además del cumplimiento de las siguientes condiciones constructivas:

- Los huecos practicables nunca podrán abrir hacia la calle.
- Siempre que haya paños de cristalería fija, se estudiará la forma de limpieza de los cristales por el exterior.
- En balcones corridos, las separaciones entre viviendas se efectuarán con mismos materiales que la carpintería exterior.
- En todo caso, se estará al cumplimiento de lo establecido en el Documento Básico SUA, Seguridad de Utilización y Accesibilidad, del Código Técnico de la Edificación.

Sección Quinta
Comprobación y sanciones

Art. 1.5.1. Comprobación e inspección.

Se comunicará por escrito a la Alcaldía el momento en que estén finalizadas las instalaciones, aportando el Certificado final de obra suscrito por técnico competente, para que pueda girarse la correspondiente visita de comprobación, dentro del plazo máximo de veinte días, desde la anterior comunicación.

En el supuesto de que las instalaciones no respondan al proyecto aprobado, o bien que las medidas correctoras no tengan la efectividad prevista, el Ayuntamiento comunicará tal hecho al interesado para que proceda a efectuar las correcciones necesarias, no permitiéndose la puesta en funcionamiento hasta tanto no sean subsanadas las deficiencias observadas.

Una vez realizada la visita de comprobación y acreditado el cumplimiento efectivo de las condiciones de la Licencia y Normas Generales, legales y reglamentarias, por la Alcaldía se autorizará el funcionamiento de la instalación o actividad.

El Ayuntamiento podrá ordenar en cualquier momento que por un Técnico al servicio del Ayuntamiento se gire visita de inspección a las actividades que vengán desarrollándose, o instalaciones que funcionen, para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigidas en la licencia.

Las revisiones periódicas que se practiquen tendrán por objeto constatar el mantenimiento de aquellas condiciones.

Se requerirá al propietario, administrador o gerente de las actividades a que se refiere estas Normas para que en el plazo que se señale, corrija las deficiencias comprobadas. Este plazo se fijará de forma discrecional en función del posible peligro, las posibilidades de corrección, las condiciones de la actividad, las contingencias que puedan derivarse tanto de su paralización como de su continuidad, etc. En caso de peligro inminente, el cierre será inmediato.

Art. 1.5.2. Sanciones y Libro de Registro.

Agotados los plazos sin que los requeridos hayan subsanado las deficiencias detectadas, el Alcalde, a la vista de los resultados de las comprobaciones llevadas a cabo y dando audiencia al interesado, dictará resolución imponiendo alguna de estas sanciones:

- Multa
- Retirada temporal de la licencia, con la consiguiente clausura o cese de la actividad mientras subsista la sanción
- Retirada definitiva de la licencia concedida

En el Ayuntamiento se llevará un Libro-Registro de Actividades, en el cual constarán no sólo las que se autoricen en lo sucesivo, sino también las que existan a la aprobación de estas Normas.

Título II ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

Sección primera Disposiciones de Carácter General.

Art. 2.1.1. Objeto.

Constituye el objeto de esta Ordenanza la regulación de cuantos aspectos constructivos, estéticos, técnicos, sanitarios y de seguridad afecten a las edificaciones, cualquiera que sea su uso.

Art. 2.1.2. Interpretación de las Ordenanzas.

Las Ordenanzas de este Plan General Municipal se interpretarán atendiendo a su contenido y con subordinación a lo dispuesto en la Normativa Urbanística, atendiendo a los objetivos del Plan General Municipal. En los casos de duda o de imprecisión prevalecerá la interpretación más proteccionista, con el menor volumen edificado.

La aplicación de los términos, conceptos, notaciones o símbolos se atenderá a los significados recogidos en la Normativa Urbanística del Plan General Municipal.

Los posibles errores materiales que se detecten en este documento podrán corregirse mediante acuerdo simple de la Corporación, y en su caso publicación en el Boletín Oficial de Navarra, dándose cuenta al Departamento de Vivienda y Ordenación del Territorio del Gobierno de Navarra.

Toda aclaración o interpretación que suscite dudas razonables requerirá un informe técnico-jurídico sobre el tema, en el que consten las posibles alternativas de interpretación, definiéndose la Corporación sobre cual es la correcta, incorporándose en lo sucesivo como nota aclaratoria de las Ordenanzas.

Cuando sean de tal entidad que afecten a aspectos sustanciales de las determinaciones del documento, deberá seguirse una tramitación idéntica a la establecida para las modificaciones del Plan General Municipal.

Sección segunda Condiciones específicas en función del uso.

Subsección primera: Vivienda.

Art. 2.2.1. Condiciones particulares.

1. No se permitirán viviendas independientes en sótanos o semisótanos. Cuando se desarrollen en varias plantas, el programa principal (estar, cocina, dormitorios) se ubicará sobre rasante, reservándose los sótanos o semisótanos para otras actividades complementarias.
2. Toda vivienda ha de ser exterior y cumplirá, por tanto, una de las condiciones siguientes:
 - a. Que tenga huecos a una calle o plaza.
 - b. Que recaiga a un espacio cerrado cuyo ancho sea, como mínimo, dos tercios de la altura comprendida entre el nivel del piso de la vivienda y la línea de altura máxima de coronación permitida por las Ordenanzas, en el muro opuesto. La anchura referida habrá de medirse en el plano horizontal del nivel del piso de la vivienda, en el eje de los huecos, normalmente a su paramento y hasta el muro opuesto.
3. Se considera vivienda exterior la que cumple una de las condiciones establecidas anteriormente con una longitud de fachada de 4,5 metros como mínimo, a la que recaigan piezas habitables, salvo en el caso de la condición a) "Que tenga huecos a calle o plaza" en que se exigirá solamente tres metros como mínimo de longitud de fachada, no incluyéndose en el cómputo las dimensiones laterales de cualquier obstáculo, saliente, balcones o galerías.

4. Para el Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Sectorizado, el número de viviendas se establece en la ficha correspondiente de la Normativa Urbanística Particular. No obstante, y con objeto de posibilitar la adecuación de las tipologías y sus superficies a las demandas del mercado, se podrá modificar el número de viviendas cumpliendo las siguientes determinaciones:
 - a. Se mantendrá la edificabilidad máxima prevista en el planeamiento.
 - b. No podrá superarse el número de piezas habitables resultante de las siguientes determinaciones:
 - I. Se entiende por pieza habitable toda división de superficie residencial que no sea acceso, vestíbulo, cocina, aseo, baño, ..., no permitiéndose la agregación de espacios funcionalmente diferentes, tales como estar y dormitorio.
 - II. El número de piezas habitables a mantener en el ámbito de gestión será el resultante de la división por 115 m², de la superficie total construible de uso residencial, y su multiplicación por 4.
 - III. El número de viviendas de dos piezas habitables no superará el 25% del total de viviendas.
5. Para el número de viviendas en Suelo Urbano Consolidado, se estará a lo establecido en su caso en la ficha del Área de Ordenación correspondiente a su uso.

Art. 2.2.2. Programa mínimo.

Toda vivienda ha de estar integrada al menos por una cocina-comedor, un dormitorio y un aseo, compuesto por lavabo, inodoro y ducha. Su distribución debe ser tal que todas las habitaciones y cocina tengan iluminación y ventilación directas.

Las habitaciones serán independientes entre sí, de modo que ninguna utilice, como único paso posible, un dormitorio. El cuarto de aseo tendrá entrada independiente.

No obstante lo anterior, se estará a lo dispuesto en el Decreto Foral 5/2006, de 16 de enero, por el que se modifica el D.F. 142/2004, que regula las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas en la Comunidad Foral de Navarra, o legislación que la sustituya.

Art. 2.2.3. Dimensiones y condiciones de habitabilidad.

En cuanto a dimensiones mínimas se estará a lo dispuesto en las ordenanzas que determinan las condiciones mínimas que han de cumplirse en la vivienda a los efectos de habitabilidad (Decreto Foral 5/2006, de 16 de enero, por el que se modifica el D.F. 142/2004) o legislación que la sustituya.

Subsección segunda Otros usos residenciales.

Art. 2.2.4. Condiciones particulares.

Los locales cumplirán las dimensiones y condiciones que le fueren de aplicación, de las fijadas para el Uso Vivienda.

Las actividades complementarias (restaurantes, garajes, almacenes, etc.) se sujetarán a las condiciones que se establezcan para cada uso específico.

No se permiten dormitorios en situación de sótano o semisótano.

Tampoco se permiten en dichas situaciones cocinas, comedores, salas de actos y reuniones o locales que constituyan puestos de trabajo no esporádico.

No obstante, se tolerarán en sótano o semisótano los usos enumerados en el párrafo anterior (es decir, cocinas, comedores...) cuando concurran las condiciones siguientes:

- El conjunto de las superficies destinadas a los usos tolerados descritos será, igual o inferior al 15% de la superficie total construida en la parcela (sumando a tal efecto las construidas bajo rasante y sobre ella).
- Los locales deberán tener salida directa a un espacio exterior seguro.

Art. 2.2.5. Equivalencia en viviendas.

Cuando deba establecerse una equivalencia de otros usos residenciales (hoteles y moteles) en viviendas, o viceversa, se considerará la equivalencia de una vivienda por cada 4 camas.

Art. 2.2.6. Clasificación (Según Clasificación Nacional de Actividades Económicas).

A) TALLERES INDEPENDIENTES.

A.1) TALLERES DOMÉSTICOS.

- Superficie útil máxima: 50 m².
- Potencia máxima 2.000 W.

A.2) ARTESANÍA DE SERVICIO.

- Superficie útil máxima: 200 m².

A.3) TALLERES DE SERVICIO.

- Superficie útil máxima: 500 m².

B) INDUSTRIA Y ALMACÉN.

No se establece limitación de superficie o potencia instalada.

Art. 2.2.7. Condiciones generales.

Cumplirán las que fijen las disposiciones vigentes sobre las materias y las que se establecen en los artículos siguientes:

Especialmente se aplicarán:

- Ordenanza General de Seguridad e Higiene del Trabajo.
- Real Decreto 485/97 sobre disposiciones mínimas en materia de señalización de seguridad y salud en el trabajo.
- Real Decreto 486/97 sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo.
- Ley Foral 4/2005, de intervención para la protección ambiental.
- Código Técnico de la Edificación
- Normativa para la Protección del Medio Ambiente contra emisión de Ruidos y Vibraciones.
- Normativa del uso del alcantarillado y control de vertidos de aguas residuales.

Art. 2.2.8. Dimensiones y condiciones de los locales.

1. La superficie que ocupa una industria viene fijada por la suma de superficies de todos los locales y espacios destinados a esta actividad. No se computará la superficie de las oficinas, zona de exposición y venta, si éstas tienen acceso independiente de los locales destinados a trabajo industrial, bien directo desde el exterior o a través de un vestíbulo de distribución.
2. Los locales industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener, como mínimo, una superficie, por cada uno de ellos, de dos metros cuadrados y un volumen de 10 metros cúbicos. Se exige la iluminación y ventilación natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz deberán tener una superficie total no inferior a un doceavo de la que tenga la planta del local, y la ventilación deberá ser suficiente como para cumplir el artículo 30 de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo o normativa que la sustituya. En el segundo caso se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento, durante su funcionamiento. En el supuesto de que éstas no fueran satisfactorias, se fijará por los Servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse total o parcialmente el local si a su terminación no funcionaran correctamente.

Art. 2.2.9. Evacuación.

Las instalaciones industriales deberán cumplir la Normativa del uso del alcantarillado y control de vertido de aguas residuales.

En los casos singulares de instalaciones industriales que por su situación fuera del Suelo Urbano no tienen conexión con la red municipal, se aplicarán las exigencias de dicha Ordenanza a sus efluentes.

Art. 2.2.10. Acceso.

Salvo para los talleres domésticos el acceso debe ser independiente del correspondiente a otros usos no industriales, a excepción del portero o vigilante.

El edificio o local deberá disponer de una zona adecuada de carga y descarga de mercancías, sin que sea necesario realizar maniobras en la calle para el acceso de vehículos.

Cuando no se disponga de los accesos adecuados o de zona de descarga citada se prohibirá la realización de estas actividades con vehículos mayores que una furgoneta (con carga máxima inferior a 3.500 Kg) y a las horas que señale el Ayuntamiento.

Subsección cuarta: Automóviles.

Art. 2.2.11. Condiciones de los garajes-aparcamiento

1. Aparcamientos

La obligatoriedad de aparcamientos en parcela privada se establece para todo el Suelo Urbano con las siguientes características:

- A. En usos de vivienda, comercial y usos complementarios de vivienda:
 - a) En parcelas de más de 200 m², una plaza por cada 100 m² de edificación.
 - b) En parcelas de tamaño igual o menor a 200 m², una plaza por cada 125 m² de edificación.Se entenderá comprendida la superficie construida (St) sobre rasante excluyendo las áreas destinadas a aparcamiento.
- B. En uso industrial: Una plaza por cada 250 m² de parcela. Para que el espacio de retranqueo se considere utilizable, habrá de tener una anchura mínima de 7 m.
 - Están exceptuadas de estas precisiones las parcelas que no alcancen los 90 m² en el caso A y 300 m² en el caso B, en función de las dificultades físicas para su cumplimiento, que deberá ser justificadas.
 - Igualmente se exceptúan aquellas parcelas sin posibilidad de acceso rodado o construcción con medios normales. A estos efectos se consideran medios no convencionales los necesarios para construir sótanos en las siguientes circunstancias:
 - a) Construcción de dos sótanos en parcelas de menos de 100 m²; en estos casos se admite la construcción de un solo sótano.
 - b) Construcción de sótanos en parcelas colindantes con edificaciones de más de 50 años de antigüedad, en las que la superficie resultante, tras reservar una franja de 3 m junto a las medianeras con este tipo de edificaciones, sea inferior a 100 m².
 - Respecto a las parcelas dotacionales, se asimilarán a lo dispuesto para el uso industrial aquellas cuya edificabilidad sea igual o menor a 1 m²/m²s, y lo establecido para uso residencial, el resto.
 - Los usos que supongan afluencia concentrada de público (estadios, centros comerciales, instalaciones deportivas, espectáculos, etc.) podrán ser objeto de una reserva superior, estudiando el Ayuntamiento cada caso específico.
 - Tras el estudio de casos concretos, el Ayuntamiento podrá eximir de la obligación para determinadas dotaciones, o sustituir la reserva en interior de parcela por aparcamientos exteriores.

2. Usos permitidos.

- Podrán instalarse cuartos trasteros en el garaje-aparcamiento.
- Como anexos se permiten instalaciones de engrase, lavado y talleres de reparación de automóviles, con las condiciones que se establecen en las Ordenanzas de cada zona. No se autorizan estaciones de prueba de motores más que en garajes establecidos en zonas industriales.
- A efectos del cómputo de superficie de los garajes, se descontarán los trasteros y demás usos a que se refieren los párrafos anteriores.

3. Condiciones constructivas y de diseño.

- Serán similares a las aplicables para garajes de nueva creación en edificios de vivienda, por lo que se estará a lo dispuesto en los artículos correspondientes del Decreto Foral 5/2006, de 16 de enero, por el que se modifica el D.F. 142/2004, que regula las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas en la Comunidad Foral de Navarra.

4. Instalaciones.

- Los garajes-aparcamiento que supongan una actividad independiente de superficie comprendida entre 600 y 2.000 m² dispondrán de un retrete con lavabo. Los de más de 2.000 m² dispondrán de dos retretes con lavabo.
- Es obligatoria la disposición de sumideros y su evacuación a la red de alcantarillado, por gravedad o mediante bombeo. Los desagües dispondrán de un sistema de depuración de grasas.
- En edificios exclusivos para este uso se permitirá huecos de ventilación en fachada a la calle, separados, como mínimo, 4 m de las fincas colindantes, no autorizándose en las fachadas a patios de manzana situados a menos de 8 m. de cualquier propiedad colindante.

5. Condiciones en función de la calificación establecida por el planeamiento.

- En los espacios libres que se destinan a aparcamientos de superficie, no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado. Igualmente se autorizarán parasoles, debiendo ser exentos, abiertos en sus costados e independientes para cada batería de aparcamientos.

6. Mancomunidad de garajes-aparcamiento.

- Se autoriza la mancomunidad de garajes-aparcamiento de dos o más parcelas, así como las servidumbres de acceso a que se establezcan, si bien la dimensión a considerar será la acumulada por todos los garajes intercomunicados.

Art. 2.2.12. Condiciones de explotación.

Las aceras, los pasos generales y los aparcamientos deberán siempre conservarse libres, señalizándose debidamente cara a su fácil comprobación.

Se prohíben las reparaciones ruidosas, molestas, nocivas y peligrosas, tales como el trabajo de chapistas, pintura y prueba de motores, salvo en las zonas industriales.

Queda prohibido también todo almacenamiento, incluso dentro de los vehículos, de material de cualquier clase, combustible o no, y realizar, dentro de estos locales, operaciones que no respondan estrictamente a las necesarias de acceso y estancia de los vehículos.

*Subsección quinta
Almacenes-distribución.*

Art. 2.2.13. Condiciones Generales.

Si se trata de una actividad independiente se asimilará, a efectos de estas Normas al uso industrial en la categoría que corresponda, siéndole de aplicación las limitaciones establecidas para el mismo.

Cuando se trate de una actividad ligada a otra diferente, le serán de aplicación las disposiciones y limitaciones específicas de la actividad a la que esté asociada.

*Subsección sexta
Locales comerciales y tiendas.*

Art. 2.2.14. Condiciones Generales.

1. La zona destinada al público en el local no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con el interior de ninguna vivienda, pudiendo conectarse con el núcleo de comunicaciones de acceso a viviendas.
2. En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.
3. Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas caja de escalera ni portal si no es a través de una habitación o paso intermedio, con puertas de salida resistentes al fuego, en cumplimiento del CTE.
4. Los locales comerciales dispondrán de los vestuarios y aseos exigidos por la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo. Como mínimo, en cualquier caso se requiere la existencia de un retrete y un lavabo.
Los comercios en autoservicio y grandes establecimientos comerciales, así como los locales de carácter público (espectáculos públicos, actividades recreativas, establecimientos públicos) dispondrán de instalaciones para señoras y caballeros absolutamente independientes cuando la superficie útil sea superior a 100 m².
El número de elementos será adecuado a la afluencia de público prevista y a la duración de su estancia.
Cuando la actividad se desarrolle en varias plantas el acceso a los aseos no deberá salvar un desnivel superior a una planta desde cualquier local de estancia de público o lugar de trabajo.
En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo de aislamiento con dimensiones mínimas de 1 m por 1'50 m. Si hay instalaciones independientes para cada sexo, cada cual contará con su propio vestíbulo, pudiéndose instalar en ellos los lavabos. En el de caballeros, se admitirán también urinarios, si por su disposición quedan ocultos a la apertura de la puerta.
5. En los locales comerciales que forman un conjunto como ocurre en las Galerías y Centros Comerciales, podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local. El número de servicios vendrá determinado por la aplicación de la condición anterior, sobre la suma de superficie de locales incluyendo los espacios comunes de uso público.
6. La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial.
En el primer caso, los huecos de luz deberán tener una superficie total no inferior a un doceavo de la que tenga la planta del local y la ventilación deberá ser suficiente como para cumplir la Normativa General de Seguridad e Higiene en el Trabajo o Normativa que la sustituya.
Cuando no llegue a cubrirse el nivel requerido en luz o ventilación, se suplementará artificialmente, a cuyo efecto se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación o acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados

por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local en cualquier momento. En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionen correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar el local total o parcialmente.

Los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos quedan exceptuados de estas medidas.

7. Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.
8. Cuando los locales se desarrollen en varias plantas no podrán usarse las de sótanos o semisótanos como superficie de venta, permitiéndose únicamente aseos de acceso público, pudiéndose destinar a almacenes, archivos y otros locales auxiliares sin acceso al público.
Igualmente se tolerarán espacios destinados a exposición y venta en los siguientes tipos de comercio (según la Clasificación Nacional de Actividades Económicas)
 - Mobiliario, artículos de viaje y guarnicionería, objetos religiosos y otros.
 - Maquinaria, productos metálicos y material de saneamiento.
 - Aparatos e instrumentos sanitarios, científicos y de música.
 - Librería.
 - Material para dibujo, pintura y escultura.
 - Máquinas de escribir, calcular, multcopistas, cajas registradoras, etc.
 - Venta de electrodomésticos
 - Venta de artículos para regalo.En los establecimientos que ocupen un edificio completo, se permitirá la utilización de la primera planta de sótano como superficie de ventas, sin las limitaciones del párrafo anterior.
9. No se admiten locales comerciales independientes en situación sótano o semisótano.
10. Cumplirán las prescripciones señaladas para viviendas que les sean de aplicación, considerándose a efectos de equivalencia 90 m² útiles de local por vivienda.
11. La altura mínima libre de las superficies de venta se establece en 2'50 m.
12. Las puertas de acceso desde la calle abrirán en el sentido de la evacuación, es decir, hacia fuera, no interfiriendo sobre el vial público; excepto cuando el local mida menos de 80 m² de superficie total y no se destine a actividades de Espectáculos públicos, culturales e instalaciones turístico-recreativas.

Art. 2.2.15. Condiciones relativas a la explotación.

1. Se prohíbe la instalación de muestrarios, expendedores, vitrinas o cualquier otro obstáculo en los pasillos, salidas, mesetas, y en general en todos los espacios que en caso de necesidad han de servir de evacuación rápida del público.
Salvo autorización específica con ocasión de fechas singulares no se permite la ocupación de vía pública con elementos comerciales, vitrinas, expositores, propaganda, etc. Con las mismas excepciones, se prohíbe la emisión directa de música o mensajes comerciales a la vía pública.
2. Todos los locales comerciales, excepto el comercio detallista tradicional, deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - A. Locales con superficie útil igual o superior a 400 m².
Deberán contar con los siguientes elementos:
 - Entrada de mercancías diferenciada de la destinada a público.
 - Espacio destinado a carga y descarga dentro del establecimiento con dimensiones mínimas de 5 m de anchura y 12 m de profundidad, superficie mínima de 100 m² en dependencia única y vado para vehículos. Deberá acondicionarse para que no se causen molestias a los vecinos inmediatos. Si se desarrolla en el interior del edificio, la altura del local y la resistencia del forjado serán las adecuadas, siendo por tantos estas características limitativas del tipo de vehículo de suministro a utilizar. No podrá ser utilizado para almacenado u otros usos que obstaculicen el normal desarrollo de su cometido.
 - Recinto independiente, cerrado y debidamente acondicionado para almacenado de basuras, cuya retirada se realizará por sistema diferente que el domiciliario.
 - B. Locales con superficie útil igual o superior a 1.000 m².
Además de las anteriores, cumplirán las siguientes condiciones:
 - Redactar estudio de impacto en el que se describa suficientemente la actividad y se analicen aspectos como accesibilidad, incidencia en el tráfico, afección a vías públicas, molestias a vecinos y, en general, todas las relacionadas con aquélla. La resolución correcta de dichos temas será elemento imprescindible para la concesión de la licencia.
 - Contar con aparcamiento para clientes propio e independiente, en el mismo edificio o a menos de 50 m de distancia, en proporción mínima de una plaza cada 25 m² de superficie útil.
3. Lo dispuesto en los puntos 2 y siguientes será de aplicación en los establecimientos comerciales actualmente en funcionamiento cuando se hagan inversiones que supongan un coste superior al 50% del valor de lo existente. Para ambos conceptos, inversión y valoración de lo existente, se tendrán en cuenta las obras de reforma, instalaciones o decoración, sin considerar aspectos como el valor del suelo, del negocio o elementos comunes del edificio, salvo cuando se modifiquen estos últimos.
Los establecimientos que deban ser objeto de nueva licencia por sustitución de la actividad anterior, necesariamente tendrán que sujetarse a dichas disposiciones.

4. Los conjuntos comerciales podrán resolver de forma conjunta aspectos como aparcamiento, servicios, accesos, etc. Cuando adoptan fórmulas en las que los comercios abren directamente mostradores al espacio de circulación peatonal, ha de garantizarse una superficie mínima de 6 m² por puesto para estancia de público. Si esta superficie utiliza parte del pasillo, no computará a efectos de anchura la zona ocupada para este fin.

*Subsección séptima
Oficinas.*

Art. 2.2.16. Condiciones de carácter general.

Se establecen las siguientes condiciones y limitaciones, sin perjuicio de cualquier otra que resulte aplicable en virtud de Normas Generales o Municipales:

1. Los locales de oficinas tendrán los siguientes servicios:
 - a) Hasta 100 m² un retrete y un lavabo. Por cada 200 m² más, o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo.
 - b) Cuando se planteen locales de pequeña dimensión (hasta 50 m² útiles) agrupados en una sola planta y mano, se permitirán servicios comunes. El número de servicios vendrá determinado por la aplicación de la condición anterior sobre la suma de superficies de locales, incluyendo los espacios comunes y disponiéndose de instalaciones independientes para señoras y caballeros.
En ambos casos, no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, y dispondrán de vestíbulo de aislamiento (que puede contener el lavabo), excepto los locales de pequeña dimensión (de hasta 50 m²) que resuelvan de forma independiente los aseos. En estos casos podrá evitarse el vestíbulo si la entrada al servicio se produce desde vestíbulo o zona de circulación de la propia oficina.
2. La luz y ventilación de los locales y oficinas podrá ser natural o artificial.
En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un décimo de la que tenga la planta del local.
En el segundo, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.
En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.
3. Dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso, y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, se determinen por las Ordenanzas específicas sobre la materia.
4. Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y con características tales que no permitan llegar al exterior ruidos ni vibraciones, cuyos niveles se determinen en la legislación aplicable sobre la materia.
5. Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, ruidos, vibraciones, etc.
6. Cumplirán las prescripciones señaladas para las viviendas que les sean de aplicación, considerándose a efectos de equivalencia 90 m² útiles de oficina como una vivienda.
7. Cuando los locales se desarrollen en varias plantas, no podrán utilizarse las de sótano o semisótano como locales de acceso público, a excepción de los aseos. Se permite destinarlos a almacenes, archivos y otros locales complementarios, siempre que no supongan puestos permanentes de trabajo.

*Subsección octava
Enseñanza.*

Art. 2.2.17. Condiciones específicas.

Le serán de aplicación las condiciones generales que al respecto señale la legislación sobre la materia y en lo no previsto por ésta los preceptos que le sean aplicables correspondientes al uso residencial, automóviles, oficinas, etc.

*Subsección novena
Sanidad.*

Art. 2.2.18. Condiciones específicas.

Cumplirán, las condiciones que fijan las disposiciones vigentes generales sobre la materia, y en su caso las de uso residencial y oficinas que les fueran de aplicación.

*Subsección décima
Espectáculos públicos, culturales e instalaciones turístico-recreativas.*

Art. 2.2.19. Clasificación (Espectáculos públicos, culturales e instalaciones turístico-recreativas).

A los efectos de estas Ordenanzas se clasifican en los siguientes apartados:

- A. ESPECTÁCULOS PÚBLICOS EN EDIFICIOS O LOCALES.
 - Cines, teatros y conciertos.
 - Variedades y cultura.
 - Salones de Actos de Instituciones, Salas de Exposiciones, Salas de Conferencias.
- B. ESPECTÁCULOS Y ACTIVIDADES DEPORTIVAS EN LOCALES O RECINTOS.
 - Campos de fútbol, baloncesto, balonmano, atletismo, etc.
 - Pistas de tenis, patinaje, hockey.
 - Bolerías, frontones, gimnasios, piscinas, boxeo.
 - Campos de tiro abierto.
- C. ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS.
 - Restaurantes.
 - Cafés y bares.
 - Sociedades gastronómicas y merenderos.
- D. ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS ESPECIALES.
 - Bares especiales categorías A y B.
 - Wiskerías, Clubs, Bares americanos, Pubs.
- E. OTRAS ACTIVIDADES RECREATIVAS.
 - Discotecas y salas de baile.
 - Salas de fiesta con espectáculos o pases de atracciones, cafés-conciertos.
 - Salas de bingo, casinos o salas de juego, salones recreativos.

Art. 2.2.20. Condiciones generales.

1. En los establecimientos públicos se deberán cumplir las siguientes dimensiones mínimas.
 - Superficie de la zona destinada al público: 10 m² (no computando los espacios en los que no pueda inscribirse un círculo de 1'20 m).
 - Paso o anchura libre dentro de la barra: 0'60 m.
 - Paso o anchura libre exterior a la barra: 1'20 m. (0'90 m. donde no exista barra).
 - Anchura de barra: 0'40 m.
2. Cuando se realicen obras de reforma en locales existentes que no cumplan las dimensiones mínimas señaladas, deberán adaptarse al menos las dimensiones de barra y pasos a lo establecido en el punto anterior.
3. Si el sistema de ventilación es natural, deberá estar en funcionamiento siempre que el local esté abierto al público. Si ello impide el cumplimiento de las disposiciones respecto a emisión de ruidos, se deberá proveer al establecimiento de los sistemas de ventilación forzada necesarios.
4. No se admiten locales independientes en sótanos o semisótanos.
5. Cuando los locales se desarrollen en varias plantas, no podrán utilizarse las de sótano o semisótano para actividades que supongan la estancia de público, excepto aseos. Tampoco se permiten cocinas o locales con puestos permanentes de trabajo.

6. Se dispondrán aseos independientes para señoras y caballeros, que consten como mínimo de lavabo e inodoro para señoras y lavabo, inodoro y urinario para caballeros.
 - En aquellos locales de menos de 30 m² de superficie útil, se admite un sólo aseo común, que contará como mínimo de lavabo e inodoro.
 - En todo caso los servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local, debiéndose interponer un vestíbulo de aislamiento, con un mínimo de 1 m por 1'50 m. Si hay aseos independientes para cada sexo, cada aseo contará con su propio vestíbulo, pudiéndose instalar en ellos el lavabo.
 - En los locales comprendidos entre 30 m² y 100 m², podrá admitirse una solución consistente en un recinto común, donde puede estar situado el lavabo y dos recintos con inodoro, independientes para señoras y caballeros.
 - Las dimensiones citadas en este apartado se entienden como superficie total de la actividad.
7. Cuando alguno de los usos contemplados en esta subsección estén asociados a otro uso principal, se regularán por las condiciones aplicables a dicho uso principal. En estos casos el Ayuntamiento podrá exigir condiciones o imponer limitaciones superficiales, de acceso, horario, etc... que garanticen el carácter secundario y dependiente de la actividad.

Subsección undécima
Actividades reguladas en la Ley Foral 4/2005 de intervención para la protección ambiental.

Art. 2.2.21. Condiciones generales y particulares.

En materia de ruidos y vibraciones se estará a lo dispuesto con carácter general en la Ordenanza de Ruidos y Vibraciones, o Normativa que la sustituya.

En todo caso, se tendrán en cuenta las disposiciones señaladas en la Ley Foral 4/2005, de intervención para la protección ambiental.

Condiciones particulares:

1. Los humos y gases podrán evacuarse al exterior, pero siempre por medio de una chimenea o conducto, que cumpla las especificaciones de las Ordenanzas de la Edificación. Dichas chimeneas deberán tener un registro practicable de sección circular, con diámetro no inferior a 6 cm. para toma de muestras. Estará situado a una distancia no inferior del triple del diámetro de la chimenea respecto de cualquier punto de turbulencia.
Deberán tener un sistema de extracción a través de chimenea por encima de la cubierta del edificio aquellas actividades que produzcan gases y olores molestos (bares, restaurantes, obradores, soldadura, etc...). Este conducto deberá ser de uso exclusivo, sin comunicación con viviendas u otro tipo de locales.
A tal efecto, se recomienda que en la declaración de obra nueva y constitución de la propiedad horizontal se haga constar el derecho a sacar a la cubierta de los edificios los conductos de ventilación y chimeneas de locales en planta baja, sótanos e instalaciones de calefacción colectiva. Dicho derecho deberá concretarse en lugares y disposiciones adecuadas.
2. Las instalaciones deberán estar dotadas de hidrantes, extintores, detectores de fuego u otros elementos, de acuerdo con lo que se especifique en el CTE y del tipo aprobado por Los Servicios Técnicos Municipales.

Sección tercera
Condiciones de Volumen.

Art. 2.3.1. Regulación ordenancística.

Las disposiciones relativas a Suelo Urbano de estas Ordenanzas, así como las Ordenanzas de los Planes Parciales regularán los aspectos volumétricos de la ordenación urbana.

En las demás clases de suelo y en todo lo no regulado por ellas regirán las prescripciones de este capítulo y subsidiariamente las del Suelo Urbano que les sean de aplicación.

Art. 2.3.2. Parcela edificable.

Dimensiones mínimas				
Zona	Uso	Superficie	Fachada	Retranqueo
General	Residencial	90 m ²	6 ml	Según Normativa Urbanística y Fichas de Ordenación
Casco Urbano	Residencial	60 m ²	3 ml	
General	Industrial y/o Comercial	150 m ²	10 ml	

Quedan exceptuadas de las prescripciones de superficie y fachada mínima las parcelas que se encuentren en una de estas situaciones:

- a) Que haya estado o esté edificada con la misma configuración de parcela.
- b) Que las parcelas colindantes estén edificadas con edificaciones no provisionales.

Se autorizan las agregaciones de solares, en todos los casos, y las segregaciones, cumpliendo las dimensiones mínimas establecidas en el apartado anterior, salvo lo dispuesto en las fichas particulares de cada Área de Ordenación.

Podrá permitirse sobre las parcelas consideradas como mínimas la edificación residencial o industrial con división horizontal, en cuyo caso deberán formalizarse las correspondientes escrituras y reglamentación de la comunidad. Las acometidas a los servicios, número de policía urbana, y en general, todas las relaciones entre Administración y las subparcelas o locales resultantes se efectuarán considerándola a todos los efectos como una sola parcela.

Art. 2.3.3. Altura de plantas.

Las alturas de las plantas se ajustarán a los siguientes parámetros:		
Plantas	Altura libre mínima	Altura libre estricta
Sótanos y semisótanos	2'20	2'00
Plantas bajas	2'40	2'20
Plantas alzadas	2'40	2'20

Estas limitaciones se refieren a usos residenciales, no afectando a los industriales, enseñanza, dotaciones complementarias y espectáculos públicos, (grupos A y B), que se regirán por la ordenanza y legislación aplicable.

Art. 2.3.4. Fondo edificable.

El fondo edificable se delimita en las fichas de ordenación y/o en los planos correspondientes para cada situación. No obstante, cuando de la delimitación gráfica, en esquinas u otras situaciones, se derive que una parcela tenga parcial o totalmente un fondo edificable en altura superior a 16 m, se deberá considerar la porción que exceda de dicha dimensión como usos complementarios de la vivienda, no pudiéndose construir más que en planta baja.

Art. 2.3.5. Cubiertas

- Por encima de las alturas fijadas en cada situación y sin que computen a efectos volumétricos, sólo se permiten los siguientes elementos:
 - a) Frontones, antepechos, balaustradas, estatuas, anuncios publicitarios y otros motivos meramente ornamentales o estéticos. Su aceptación será discrecional por parte de la Corporación, sin que en ningún caso se sobrepase la altura de la edificación en más de 1'80 m.
 - b) Chimeneas y tubos de ventilación. Deberán sobrepasar la cubierta en una altura libre suficiente para que se garantice su correcto funcionamiento. En cualquier caso, su altura no sobrepasará en más de 5 m la altura de la edificación.
 - c) Casetón de remate de la caja de escalera y ascensores. La cara inferior de su forjado de techo estará situada a una distancia del suelo de la última parada (correspondiente a la última planta de las permitidas), igual o inferior a 5,00 m, con las excepciones establecidas en las Fichas de Ordenación. Su dimensión en planta no superará la superficie necesaria para amparar la caja de escaleras, meseta de desembarco y cuarto de maquinaria de ascensor. Cuando la caja de escaleras esté situada en crujía de fachada sólo se permitirá el casetón que comprenda estrictamente dicha caja de escaleras, que estará enrasada con la alineación de fachada (sin vuelos ni aleros).
 - d) El alero, que será obligatorio excepto en fachadas medianiles o testeros, podrá volar 15 cm más que el vuelo máximo permitido, tratándose de hacerlo con criterios razonables de continuidad con los edificios colindantes. Todas las construcciones que se realicen por encima de la altura permitida deberán ejecutarse con materiales similares en calidad a los empleados en el resto de la edificación, y especialmente en sus fachadas.
 - e) Antenas, estructuras-soporte y pararrayos. Su tamaño y disposición estarán limitados a los requerimientos específicos del edificio. La instalación de elementos de este tipo que superen éste concepto será de aceptación discrecional por parte de la Corporación, que apreciará la necesidad de la instalación así como las cualidades de tamaño, disposición, materiales, etc. que deberán tender a minimizar su impacto visual sobre vías públicas, edificios próximos, etc.
 - f) Lucernario de iluminación y ventilación acompañando al plano de cubierta, no pudiendo superarlo en más de 20 cm.
 - g) Elementos de captación solar.
- Cuando se construya tejado inclinado como solución generalizada de la cubierta del edificio (es decir, ocupando la totalidad de su coronación, excepto patios), los faldones de cubierta deberán quedar englobados bajo la envolvente real máxima. Los faldones de cubierta serán continuos y de pendiente uniforme, con pendiente máxima del 50%, salvo que la resolución de la cubierta exija pendientes compuestas o con interrupciones, en virtud de la aplicación de lo señalado en Fichas.
- Se permiten mansardas o buhardillas a razón de una por cada 10 metros de fachada, con una anchura máxima de 3,00 metros entre paños exteriores, y una altura máxima de 2,00 metros por encima del plano de cubierta sin superar la altura de cumbre, y sin romper el alero, excepto si está situada en el eje central de la fachada y sirve para remarcarlo, con una anchura máxima inferior a un tercio de la fachada.
- Se permiten paramentos verticales en patios de parcela, si no resulta posible establecer faldones con pendiente hacia el interior, y petos verticales, situados entre el plano de fachada y el de vuelos: en ambos casos los paramentos verticales serán paños ciegos, sin ningún tipo de abertura y sin que superen la envolvente real máxima del edificio.
- En general, las cubiertas se ejecutarán con teja cerámica árabe o mixta, en colores tradicionales, pudiéndose admitir otras soluciones constructivas debidamente justificadas.
- Las soluciones de remate de cubierta se consideran de libre composición con las limitaciones siguientes:
 - o Cualquier elemento de la cubierta quedará por debajo del plano horizontal situado a 3'50 m sobre la línea de cornisa máxima.
 - o Se prohíbe la construcción de más superficie de forjado horizontal por encima de la línea de cornisa que la necesaria para la maquinaria del ascensor, si existe.
 - o En edificios de uso dotacional podrán admitirse soluciones distintas para elementos puntuales, debidamente justificados.
 - o En edificios industriales se permitirán chimeneas, silos, depósitos elevados y demás ingenios exentos propios y justificados de la actividad correspondiente.
- Los vacíos resultantes bajo cubierta realmente construida podrán ser utilizados para los usos siguientes:
 - o Un trastero por vivienda con una superficie útil máxima de 25 m² en edificios de vivienda colectiva.
 - o En viviendas unifamiliares no existe limitación de superficie del único trastero permitido, si bien la superficie utilizable bajo cubierta estará libre de cualquier clase de tabiquería o compartimentación, prohibiéndose igualmente toda instalación de fontanería, saneamiento o aparatos sanitarios.
 - o Instalaciones técnicas del edificio (calefacción, acondicionamiento de aire, depósitos de agua, maquinaria de ascensor, etc.)
 - o Uso de vivienda bajo cubierta, con las características que se reflejen en la correspondiente ficha.
 - o En edificios exclusivos dotacionales se permitirán, además, usos auxiliares.
- En ningún supuesto se permite que exista parada de ascensor por encima de la altura de cornisa, excepto en el caso de vivienda, y siempre y cuando se cumplan los requisitos expuestos en este artículo.
- El acceso a la planta bajo cubierta deberá realizarse única y exclusivamente a través de la caja de escaleras del edificio, salvo que el uso fuese vivienda, en cuyo caso también se podrá acceder por el interior de las viviendas inferiores, quedando vinculadas ambas.

Art. 2.3.6. Patios.

A. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

- Se regulan en este artículo las condiciones que deben reunir los patios para considerarse aptos para la iluminación y ventilación natural. Ésta se exige para las habitaciones vivideras de los usos residenciales, entendiéndose como tales las salas de estar, comedores, cocinas, dormitorios y, en general, las que supongan permanencia de personas.
- No se incluyen en este concepto los aseos, vestíbulos, pasillos, despensas o trasteros. Cuando el programa de la vivienda sea mixto, es decir, que incluya despachos profesionales o puestos de trabajo en general, las habitaciones correspondientes tendrán la consideración de vivideras, aplicando los mismos criterios. Los usos no residenciales, independientes de la vivienda, podrán utilizar métodos de iluminación y ventilación artificial de acuerdo con su normativa específica, siéndoles de aplicación lo que sigue sólo en caso de que opten por la iluminación y ventilación natural.

B. CONDICIONES GENERALES.

- La superficie del patio debe ser aterrizada y accesible, no permitiéndose en ellos cobertizos, acumulación de materiales, muebles, objetos o residuos, debiéndose mantener en un estado de orden y limpieza que garantice su higiene y que no sufran menoscabo las condiciones de ventilación e iluminación de las estancias que recaigan sobre el patio.
- En cuanto a altura y dimensiones en planta, se estará a lo dispuesto en el Decreto Foral 5/2006, de 16 de enero, por el que se modifica el D.F. 142/2004, que regula las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas en la Comunidad Foral de Navarra.

C. PATIOS MANCOMUNADOS.

- 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 recíproco de servidumbre con respecto a la edificación que se construya posteriormente, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad y que se presentará en el Ayuntamiento al solicitarse la licencia.
- En el caso de que las fincas colindantes sean de la misma propiedad, se exigirá la constitución de una servidumbre recíproca de mancomunidad de patios, irrenunciable mientras esté edificada alguna de las fincas, aunque se enajenase cualquiera de ellas.
- La mancomunidad de patios supone una comunicación entre ellos en toda su altura, permitiéndose, no obstante, la separación por muros en la planta baja cuya elevación no exceda de 2 m, pudiéndose disponer encima verjas cuya altura no podrá ser superior a otros 2 m.

Art. 2.3.7. Salientes en fachada.

- Se entiende por elemento saliente a todo elemento constructivo u ornamental no habitable u ocupable, como zócalos, toldos, letreros, marquesinas,...
- No se permite salir de las alineaciones de parcela en una altura de 3 m contada desde la rasante de la calle, ningún cuerpo que forme parte integrante de la construcción. Los elementos ornamentales tales como letreros, marquesinas, mochetas, cornisas, u otros salientes podrán sobresalir 10 cm de la fachada en toda su altura. Se prohíben las puertas correderas por el exterior de las fachadas, invadiendo la acera.
- En los balcones y miradores, toda moldura se entiende incluida en el vuelo tolerado.
- Quedan prohibidos los resaltes o salientes continuos adosados a fachada, tales como chimeneas de acero inoxidable o forradas en aluminio, escaleras adosadas, u otros, sobre vial o espacio público, autorizándose dentro de las alineaciones de parcela, con preferencia de su ubicación en fachadas traseras o laterales, intentando ocultar su visión desde espacio público.
- Se permitirán elementos tales como cortinas o toldos, que serán de las llamadas máquinas o "quita y pon" y en cualquier caso ninguno de sus elementos (incluso flecos) estarán a menos altura de 2'20 m desde la rasante y su vuelo máximo quedará limitado por una línea paralela al bordillo de la acera y a 0'50 m del elemento volado. Cuando no exista acera o ésta ocupe toda la calle, no podrá sobrepasarse la dimensión permitida para miradores, balcones y voladizos.
- Por encima de los 3 m de altura y sin sobrepasar la altura de la planta baja, podrán volarse en las mismas condiciones las farolas, letreros, salientes, marquesinas,...., prohibiéndose aquellos elementos que tengan un volumen desproporcionado, a juicio del Ayuntamiento, en función del espesor, vuelo, opacidad, forma, etc.
- Se prohíbe el giro hacia el exterior de las puertas y ventanas en la planta baja, así como hojas basculantes que barran espacio público en su giro, excepto aquellas que girando hacia fuera, lo hagan dentro de la propiedad sin invadir el vial o espacio público.

Art. 2.3.8. Miradores, balcones y voladizos.

1. Definiciones:
 - Se entiende por CUERPO VOLADO el que sobresale de la alineación de parcela, en plantas elevadas, estando contruidos con cierre de obra en más de un 25% de su superficie de fachada.
 - Se entienden por BALCONES, a los vuelos con protección de barandilla, sin cierres de obra, permitiéndose elementos singulares para tendedores de viviendas, conforme a lo dispuesto en la normativa de habitabilidad.
 - Se entiende por MIRADOR a todo cuerpo saliente con cerramiento de carpintería y en la que el acristalamiento ocupa un mínimo del 75 % de su superficie. Se podrá modificar dicho porcentaje mediante justificación de imposibilidad de cumplimiento del Código Técnico de la Edificación.
2. No se permiten cuerpos volados que sobresalgan de la alineación de parcela, autorizándose dentro de las alineaciones máximas señaladas en planos, con vuelo máximo de 1 metro respecto al plano de fachada.
3. Los miradores y balcones tendrán su plano inferior a una altura mínima de 3'00 m con respecto a la rasante de la calle en cualquier punto de la alineación exterior de parcela. En calles en pendiente, se medirá en el centro de la fachada, no pudiendo estar ningún punto a una altura inferior a 2,70m sobre la acera. En calles de anchura inferior a 7 metros, la altura mínima del vuelo se establece en 3,60 metros, no pudiendo estar ningún punto a una altura inferior a 3,20 metros.
4. Los miradores y balcones podrán sobresalir de la alineación de fachada a razón de 10 cm por cada metro de anchura de la calle a la que de frente, hasta un máximo de 1 metro. En calles de anchura inferior a 5 metros, se prohíben los vuelos.
5. No se permitirá ninguna clase de vuelo sobre los patios de parcela, que disminuya o altere las condiciones mínimas o diámetro del círculo inscrito señalado.
6. Los miradores quedarán separados de las medianerías en una longitud igual a su vuelo, salvo acuerdo de los titulares de los solares afectados mediante inscripción en el Registro de la Propiedad que deberá acreditarse ante el Ayuntamiento de manera simultánea a la solicitud de licencia. También se exceptúa cuando se trate de un solo propietario y quede plenamente garantizada la solución unitaria de la fachada. Los balcones quedarán separados 0'60 m de las medianerías.
7. Cuando dentro de un mismo edificio existan balcones o terrazas corridas que comuniquen dos o más viviendas, se separarán los tramos correspondientes a cada vivienda mediante verja, malla o mampara, nunca de obra, que por sus dimensiones y características impida el paso y las vistas entre tramos distintos.
8. Se prohíben expresamente los salientes de la alineación de fachada hacia espacio público, utilizados como elementos de comunicación vertical tales como escaleras abiertas, rampas,..., permitiéndose los ascensores o elevadores, siempre que se encuentren correctamente integrados en la composición estética y volumétrica de la edificación.

Art. 2.3.9. Retranqueos y variaciones de la alineación.

En las zonas que se planifican con volumetría definida, las alineaciones exteriores son vinculantes a nivel de cierre de finca salvo que en ficha se indique otro criterio, requiriendo su alteración la tramitación de la figura de planeamiento que corresponda (Estudio de Detalle o Modificación de Plan General Municipal). Las alineaciones interiores tienen el carácter de máximas, pudiendo retranquearse respecto a las mismas.

- 1) Excepcionalmente y con la debida justificación, como única manera de eliminar barreras arquitectónicas, se permitirán elementos salientes de la alineación interior máxima en toda la altura de la edificación, con el fin de ubicar ascensor o elementos de comunicación vertical, en edificaciones existentes que carezcan de ellos. Asimismo, se permitirán elementos salientes de la alineación de fachada, y su correspondiente ocupación de espacio público, siempre que se garantice la correcta adecuación de los mismos al espacio público donde se ubiquen, permitiendo el paso peatonal y vehicular correctamente. En ambos casos, será preceptiva la correspondiente autorización municipal, que podrá denegarla en caso de no justificarse adecuadamente la actuación.
- 2) Se admiten retranqueos a modo de áticos, siempre que se garantice a juicio del Ayuntamiento el enlace formal de la fachada con los edificios colindantes.
- 3) En la planta baja se permiten las siguientes variaciones de la alineación exterior:
 - a) Fachadas porticadas formando soportales de uso público, siempre que se extienda como solución para el frente completo entre dos calles. La luz de paso entre pilares y paramento interior será como mínimo de 2'00 m y su altura nunca inferior a 3'00 m.
 - b) Entrantes coincidentes con accesos a portales o lonjas comerciales. Su profundidad será como máximo el de su frente y, en todo caso, inferior a 1'50 m.
 - c) Las correspondientes al espacio de espera horizontal de rampas de garaje.

Otros supuestos, como plantas bajas diáfanos accesibles al público en general o al uso comunitario, serán permitidos discrecionalmente por la Corporación. Se atenderá a las circunstancias que concurren de tamaño, forma, seguridad, limpieza, etc. y especialmente la situación aislada del edificio o disposición que no exija la continuidad de las fachadas en planta baja.

En todos los casos las condiciones de acabado serán similares a la fachada de la edificación.

Los propietarios de las fincas retranqueadas asumirán los costos del tratamiento como fachada de las medianeras que queden al descubierto, salvo que éstas se hubieran a su vez retranqueado. En el otorgamiento de toda licencia de edificación se entenderá incluido este condicionamiento.

El Ayuntamiento podrá asumir los gastos de limpieza e iluminación de soportales, pasos y pasajes impuestos por el planeamiento. En el resto de casos los asumirán los propietarios, salvo reconocimiento expreso por parte del Ayuntamiento de su utilidad para el tránsito público.

Para los retranqueos en cualquier caso, se estará a lo establecido en la ficha correspondiente a cada Área de Ordenación. Se podrán reducir los retranqueos exigidos con respecto a propietarios particulares colindantes, o incluso eliminarlos, en caso de visto bueno del propietario o propietarios afectados, mediante documento formalizado ante notario, que deberá aportarse conjuntamente a la documentación necesaria para la solicitud de licencia.

Art. 2.3.10. Chaflanes.

En los planos de ordenación se señalan gráficamente los chaflanes que deberán ejecutarse o existentes actualmente. Tienen carácter de alineación, deslindando el espacio de uso y dominio público a todos los efectos.

El Ayuntamiento podrá obligar a realizar los chaflanes no señalados gráficamente en los planos de ordenación en atención a la necesidad o conveniencia de los mismos.

Sección cuarta
CONDICIONES TÉCNICAS.

Art. 2.4.1. Normas constructivas.

A. CIMENTOS.

Se admiten todos los sistemas de cimentación. La profundidad de los cimientos de los muros que linden con la vía pública no podrá ser en ningún punto menor de 1 m. a contar desde la rasante de la calle, siendo coincidente su paramento exterior con el de la alineación en toda su profundidad sin que se permitan retallos hacia la parte de la calle. En los muros de cerramiento de parcelas, la profundidad mínima se podrá reducir a 50 cm. No se permiten soluciones que impliquen la extracción de agua del freático y posterior aportación a la red de saneamiento municipal.

B. MUROS.

Se permiten todos los sistemas menos los que estén constituidos por elementos combustibles. Se atenderá, especialmente, a sus condiciones de estabilidad, aislamiento e impermeabilidad. Los sótanos deben ser estancos. La separación entre viviendas, o viviendas y servicios comunes, será ejecutada con soluciones constructivas que aseguren el correcto aislamiento térmico y acústico, en cumplimiento del Código Técnico de la Edificación.

C. FORJADOS.

Se autoriza cualquier clase de forjado. Se tendrá especial consideración en el cálculo de sobrecargas e impermeabilización de los forjados que constituyan suelo de tránsito público (soportales, pasajes, etc.) o formen parte de espacios libres estanciales.

D. CUBIERTAS.

En la construcción de cubiertas se permite cualquier material de los existentes en el mercado, siempre que aseguren una perfecta impermeabilidad, recomendándose una especial atención a sus extremos.

E. ESTANQUEIDAD

Para aquellas edificaciones en Suelo Urbano que se encuentren afectadas por venidas de aguas pluviales superficiales o subterráneas, o en aquellas que así lo entiendan los servicios técnicos municipales, se deberá justificar en proyecto, en apartado específico, la solución constructiva para la canalización o desvío de las citadas aguas pluviales, ya sean provenientes de la misma parcela donde se ubique la edificación, o bien procedan de espacios colindantes, públicos o privados, debiendo aprobar expresamente el Ayuntamiento la solución adoptada, pudiendo denegar la concesión de licencia en caso de inadecuación al problema existente.

En el caso de utilización de madera en la ejecución prevista en los apartados precedentes, esta deberá realizarse de acuerdo a las previsiones de conservación o mantenimiento de determinadas estructuras contenidas en Normas u Ordenanzas específicas, así como por la demostración del cumplimiento escrupuloso del Código Técnico de la Edificación en este tipo de obras o de nueva construcción.

Art. 2.4.2. Derribos, desmontes y rellenos de tierras.

Las obras se llevarán a cabo de acuerdo con lo dispuesto en la legislación y normas vigentes en materia de seguridad y salud 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, así como evitar su deterioro.

Los solares cuyo terreno esté elevado sobre la rasante de la vía pública podrán ser desmontados, tomando siempre las medidas de seguridad necesarias para edificar en ellos.

En el interior de los edificios pueden hacerse derribos asegurándose que no llegue el polvo a la calle, para lo cual se dispondrá el riego de los escombros, ni se produzcan ruidos que puedan molestar al vecindario.

En ningún caso se depositarán tierras en la vía pública, debiéndose proceder a la limpieza de los materiales existentes del barro o polvo que se derrame. En cuanto sea factible, se vallará el solar con objeto de evitar derrames de tierras.

Tanto para el desmonte como para el relleno de solares se exigirá la correspondiente licencia municipal.

Los rellenos efectuados en un terreno lindante con vía pública, se verificarán con tierras, escombros o materiales de suficiente consistencia y convenientemente dispuestos. Si una vez terminada la obra, se produce algún hundimiento en la acera o pavimento de calles, así como algún desperfecto en las conducciones de agua u otro servicio público, derivado de la mala ejecución del relleno, el propietario queda obligado a ejecutar la reparación a su costa.

Art. 2.4.3. Zanjas.

La anchura de la excavación será adecuada de manera que permita realizar los trabajos en presencia de la entibación requerida.

Si hubiese edificios adyacentes, se apuntalarán 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. Asimismo, se colocarán pasarelas a una distancia suficiente de los bordes de la zanja.

Estas condiciones de seguridad tienen el carácter de mínimas, y serán de aplicación para cualquier zanja, en terrenos públicos y privados. De la adecuada realización y seguridad responderá el técnico director de los trabajos y la empresa constructora.

Art. 2.4.4. Paso de vehículos sobre acera.

Los accesos de vehículos a las parcelas se ubicarán en los lugares que ocasionen menos conflictos con la circulación rodada, la peatonal, el arbolado y el mobiliario urbano.

El criterio general será el de conceder un vado por parcela, con las siguientes excepciones:

- a) Las que estén obligadas a mayor número por normativa o por condiciones específicas del uso (centros asistenciales, estaciones de servicio, etc.)
- b) Las que, a juicio del Ayuntamiento, justifiquen la necesidad de un número superior por motivos de tamaño excepcional, escasa incidencia en el tráfico, generación de plazas de aparcamiento, o cualquier otro.

Podrá denegarse la concesión de vado para locales destinados a guarda de vehículos de tamaño inferior a 100 m² útiles, siempre que no venga obligada la existencia de aparcamiento por la normativa.

Art. 2.4.5. Chimeneas.

1. GENERALIDADES.

- Se regulan en este artículo las condiciones que deben reunir las de ventilación estática por colector general o unitario (shunts), las de evacuación de humos y gases y las conectadas a extractores domésticos.
- En el caso de los shunts se podrán entender adecuados aquellos sistemas que difieran en detalle de las características específicamente técnicas que se describen en los puntos siguientes y que estén autorizados por el Organismo competente.

2. VENTILACIÓN DE LOCALES.

- Cada local ventilado debe estar dotado de una entrada inferior de aire de 200 cm² de sección como mínimo, situada a la menor altura posible.
- El conducto individual sólo debe servir para la ventilación de un solo local. Cuando se precise ventilar por un mismo colector dos locales de una misma planta, deberá hacerse a través de dos conductos individuales independientes.
- El orificio de ventilación del local se colocará a una altura sobre solado de 2'20 m como mínimo o inmediatamente debajo del techo.
- La sección útil del orificio de ventilación del local deberá ser por lo menos igual a la sección del conducto individual, y si lleva incluido un sistema de regulación por rejilla, en la misma posición de cierre debe quedar garantizada una abertura mínima permanente de 100 cm² de sección. Las rejillas deben tener sus lamas orientables en el sentido de la circulación del aire.

3. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS CONDUCTOS.

- Todos los conductos colectivos o individuales deben ser totalmente verticales, no existir ningún desvío y ser materiales incombustibles.
- Deberán prolongarse hasta la planta baja, de manera que puedan servir de ventilación a los locales de la misma.
- Tanto el colector como los conductos individuales deberán estar debidamente protegidos térmicamente del ambiente exterior para evitar pérdidas de temperatura que dificulten el tiro correcto de la chimenea.
- A un mismo colector no deberán acometerse conductos individuales de ventilación y de salida de humos de combustión, así como tampoco humos de distintos combustibles.
- La longitud mínima del conducto individual desde la toma hasta su desembocadura en el colector general debe ser de 2 m.
- El entronque del conducto individual con el colector general debe hacerse con un ángulo menor de 45°. Debe prohibirse la salida perpendicular al eje vertical del colector.
- La sección mínima del colector general debe ser de 400 cm² y la de los conductos individuales, de 150 cm².
- Se admiten también y se da preferencia a igualdad de sección a los conductos de sección circular.
- Debe prolongarse 0'40 m por encima de la cumbre o por encima de cualquier construcción situada a menos de 8 m. En cubiertas planas o con ligera pendiente deberá prolongarse 1'10 m por encima de su punto de arranque al exterior
- La parte superior de la chimenea de ventilación se coronará con un aspirador estático.

4. EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES.

- Las chimeneas recogerán los humos o gases procedentes de uno o más conductos de evacuación para su expulsión al exterior, no debiendo acometer simultáneamente a la misma chimenea humos o gases procedentes de tipos distintos de combustibles.
- Se situarán preferentemente agrupadas en núcleos y de manera que su salida al exterior quede lo más cerca posible del punto más alto de la cubierta. Se prohíbe expresamente lanzar humos de chimeneas y hogares al exterior por las fachadas y patios.
- Los remates de cubierta se alinearán perpendicularmente a los vientos dominantes.
- La salida exterior debe prolongarse 0'40 m por encima de la cumbre o por encima de cualquier construcción situada a menos de 10 m. Su altura libre será como máximo de 3 m. En cubiertas planas o con ligera pendiente deberá prolongarse 1'10 m por encima de su punto de arranque.
- Si se trata de un edificio colindante con otro de mayor altura, las chimeneas han de resolverse preferentemente adosándose a la medianera. En caso contrario, deberán alejarse lo máximo posible, cumpliendo siempre las condiciones del punto anterior.
- Los proyectos de nueva planta deberán estudiar la solución de las chimeneas necesarias para la utilización futura de los locales en planta baja, bien mediante su instalación en obra o previsiones estatutarias que permitan realizar a posteriori la instalación de dichos conductos.

Art. 2.4.6. Instalaciones mínimas.

En edificios ya existentes, cuando se ejecuten obras que afecten a la edificación o viario en el frente de fachada en cuestión, se hará como mínimo la conducción de las aguas pluviales hasta el sistema público de evacuación, sin que se permita la caída libre de las mismas o su vertido superficial.

En caso de inexistencia de colector separativo de aguas pluviales en el vial público, se permitirá su vertido sobre la acera, prohibiéndose expresamente la conducción de aguas pluviales a la red unitaria de saneamiento.

Art. 2.4.7. Cerramientos de parcelas.

Cualquier tipo de cierre de finca que se pretenda realizar en Suelo Urbano deberá ajustarse al perímetro delimitado por la alineación de parcela grafiada en planos.

Deberá solicitarse la oportuna licencia municipal, presentando una breve memoria explicativa del cierre a realizar, alzados, planta de la finca y cierre, secciones,..., así como presupuesto, de acuerdo a lo establecido en las Ordenanzas sobre Procedimiento Urbanístico.

Los cierres de fincas en suelo Urbano no podrán sobrepasar la altura de 2 metros, medida desde la rasante de espacio público, en el punto medio del cierre pretendido, según tramos de una longitud no superior a cinco metros. Cuando exista desnivel superior a 70 cms entre calle y parcela, la altura máxima será de 1,20 metros desde la rasante superior.

Se realizarán con materiales adecuados y con el carácter de obra terminada, entendiéndose por tal aquella que tiene el carácter de obra vista (hormigón visto, ladrillo, piedra, etc.) o convenientemente revocada y pintada hasta una altura máxima de 1 metro, así como verjas y celosías de metal o madera convenientemente tratadas, hasta una altura máxima de 2 metros.

En fincas de Suelo Urbano lindantes con la travesía, el cerramiento de la finca, en su límite con dicha carretera será diáfano, y si se realizara con obra de fábrica, alcanzará una altura máxima de 60 cm, debiendo retranquearse un mínimo de 8 metros de la arista exterior de la explanación de la carretera, o hasta la alineación de parcela si esta fuera inferior, con un mínimo de 3 metros a la citada arista. Si la obra de fábrica supera la altura de 60 cm deberá retranquearse al menos 18 metros de la carretera.

No se admiten rótulos o leyendas pintadas directamente sobre la cerca. La altura máxima de los cerramientos será de 2'00 m salvo para instalaciones especiales que requieran una altura superior.

Se tolerarán alturas superiores a la máxima, pero nunca mayores que 2'50 m, cuando se justifique su necesidad y se tomen medidas en su diseño para que no supongan un impacto visual negativo, siempre con informe favorable de los servicios técnicos municipales.

Se recomiendan los tratamientos que incluyen cerrajería transparente, complementada o no con elementos de carácter vegetal (setos, plantas vivaces, etc).

Los cierres de separación de una parcela de sus colindantes se realizarán con los mismos criterios establecidos en los puntos anteriores, admitiéndose también mallas metálicas, setos y alambrada sobre estacas. Se prohíbe expresamente la utilización de alambre de espino o vidrios rotos en cerramiento de parcelas en suelo urbano.

Las determinaciones establecidas en el presente artículo serán de aplicación en caso de discrepancia con otras referencias al respecto, establecidas en la Normativa Urbanística y Ordenanzas de Edificación aplicables, salvo las derivadas del cumplimiento estricto de normativas sectoriales de incidencia supramunicipal (carreteras, patrimonio,...)

Art. 2.4.8. Modificación de topografía en parcelas.

Queda prohibido modificar la topografía actual de las parcelas por iniciativa privada en los espacios libres de edificación, realizando movimientos de tierra que supongan la aparición de desniveles o muros de contención superiores a 1 metro con parcelas colindantes, y 1,50 metros con espacio público.

Únicamente podrán autorizarse modificaciones de rasante superiores a las indicadas en el párrafo anterior, si figuran en el correspondiente proyecto de urbanización de una Unidad de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado o Urbanizable, y previa aprobación municipal.

Sección Quinta
CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN.

Art. 2.5.1. Ámbito de aplicación.

Las condiciones de este capítulo se entenderán referidas a todas las construcciones a realizar en el término municipal, sin perjuicio de la aplicación de las siguientes disposiciones y especialidades:

- Normas específicas relativas para edificios catalogados y ámbito de protección del Monasterio de Irache.
- Ordenanzas del planeamiento parcial y especial.
- Cualesquiera otras que se deduzcan de la aplicación de la legislación vigente.

Art. 2.5.2. Composición arquitectónica.

- Las nuevas construcciones y las reformas exteriores en edificios ya existentes responderán a criterios de integración en el espacio donde se ubiquen, con criterios de continuidad, simplicidad y coherencia constructiva en su conjunto.
- A este respecto, la Memoria del Proyecto correspondiente expondrá de forma suficiente los mecanismos utilizados para conseguir la citada integración, con documentación gráfica de apoyo que consistirá como mínimo en alzados a escala 1:200 del edificio propuesto y sus colindantes.
- Podrá sustituirse el alzado completo de los colindantes por un esquema dimensionado de los elementos significativos (cornisa, impostas, huecos, etc.) acompañado de fotografías.
- Tanto en la ejecución construcciones de nueva planta, como en reformas de plantas bajas, se considerará la fachada en su conjunto como un diseño unitario, incluyéndose por lo tanto el tratamiento de las plantas bajas con criterios de continuidad respecto a las superiores. Como mínimo se tratará el exterior de los portales y los pilares de las fachadas.
- El tratamiento de materiales será asimismo unitario, incluyendo la planta baja, pudiendo combinarse varios materiales, texturas o colores, siempre que respondan a criterios constructivos y de composición claros.
- Los huecos en fachada se colocarán siguiendo un criterio claro de composición y proporcionado a la actuación pretendida, incluyendo la planta baja. La geometría de los mismos será rectangular o cuadrada, de dimensiones proporcionadas a las del entorno, pudiendo autorizarse huecos singulares en forma y dimensiones, cuando quede demostrado el buen resultado arquitectónico final en la composición de las fachadas del edificio.
- No se establece una limitación expresa de materiales a utilizar, debiéndose utilizar materiales tradicionalmente utilizados en el entorno, o en caso de materiales innovadores, deberá estar debidamente justificada su utilización, en el proyecto correspondiente.

Art. 2.5.3. Modificaciones en el aspecto exterior de los edificios existentes.

En edificios construidos y a partir de la planta baja, no podrán efectuarse cambios de carpintería exterior, materiales de revestimiento, color o textura de los acabados en parte de la fachada sin que previamente se presente proyecto conjunto de la misma con la solución unitaria o global más adecuada que deberá ser aprobada por el Ayuntamiento, que apreciará los factores de uniformidad y composición necesarios para que la fachada no resulte de efecto desordenado y caótico.

Las reformas que supongan incremento de volumen deberán cumplir las regulaciones establecidas por el Plan a este respecto. Se permiten no obstante determinadas acciones sobre edificios ya existentes que no se considerarían como vuelos cerrados o superficie de techo edificada, por lo que no supondrán incremento de volumen o superficie edificada, y que se regulan en el punto siguiente. Se entiende no aplicable a las obras de nueva planta, que deberán atenerse a la regulación general.

A. CERRAMIENTO DE BALCONES Y TERRAZAS

- Se permite el cerramiento de balcones y terrazas con carpintería y acristalamiento, sin obra de fábrica de ningún tipo, así como los citados cambios de carpintería, incluso persianas, con las siguientes condiciones:
 1. Se prohibirá todo cerramiento que requiera la construcción de forjado de suelo, o cualquier sistema de techumbre o cubrición.
 2. Se mantendrán los muros de fachada y cerramientos originales.
 3. No se permiten en las cubiertas aterrazadas de las plantas bajas, ni en los entrantes situados en bajo cubierta superiores a 1'50 m de profundidad.
 4. Los espacios cerrados obtenidos con la reforma no serán superiores al 10% de la superficie útil de la vivienda.
 5. Los modelos de cerramiento deberán ser ligeros, sin paños opacos, con perfilera fina y de color similar al existente o dominante en la carpintería y cerrajería exterior del edificio. Cuando existan superposiciones de cerramientos próximos (doble ventana o similar) debe procurarse un despiece coincidente con el de la carpintería existente, admitiéndose una reducción de despieces, pero no un incremento de los mismos.

- El procedimiento para la ejecución de la obra sería el siguiente:
 1. La comunidad de propietarios adoptará un modelo de cerramiento que contemple los distintos huecos del edificio a cuyo efecto solicitará de la casa instaladora una memoria de carpintería en la que en una hoja DIN A 4 se expresen las dimensiones y características de cada hueco o balcón a cerrar.
 2. Una vez adoptados los modelos correspondientes, no es necesaria la ejecución total del edificio, admitiéndose su ejecución parcial. A tal efecto el interesado, en la comunicación que haga el Ayuntamiento de la obra a realizar, incluirá una certificación del acuerdo de la junta en que se adoptó el modelo y fotocopia de la hoja de características aportada por la casa instaladora.
- B. **INSTALACIÓN DE APARATOS DE AIRE ACONDICIONADO INDIVIDUALES.**
Los aparatos de aire acondicionado que se sitúen en paramentos visibles desde la vía pública en cualquier planta no podrán sobresalir más de 10 cm del paño de fachada en que se instalen.
- C. **INSTALACIÓN DE ANTENAS.**
 - La posibilidad de instalación de antenas en las cubiertas de los edificios, zonas libres privadas o cualquier otra ubicación que no estuvieran previstas en el proyecto de ejecución de los mismos y en los que se aprecie incidencia visual en el entorno, será discrecional por parte de la Corporación. Esta valorará la conveniencia de la instalación así como las cualidades de tamaño, disposición, materiales, etc. Que deberán tender a minimizar su impacto visual sobre vías públicas, edificios próximos, etc.
 - Las antenas individuales (parabólicas, etc.) podrán instalarse en las cubiertas de los edificios, en zonas libres privadas, en paramentos no visibles desde las vías públicas, o en el interior de terrazas o balcones. En ningún caso se colocarán sobre paramentos que recaigan directamente sobre vía pública, ni sobresaldrán de estos.

Art. 2.5.4. Medianeras.

A los efectos de lo dispuesto en este capítulo se conceptuarán todos los paramentos de un edificio visibles desde la vía pública como fachadas. Cuando como consecuencia de diferentes alturas, retranqueos, profundidad edificable u otra causa, puedan surgir medianeras al descubierto, deberán acabarse con materiales propios de fachada u, optativamente, retirarse la medida necesaria para permitir la aparición de aberturas como si de una fachada se tratase.

Asimismo, en las medianeras que temporalmente quedarán vistas pero en ejecución del Plan se ocultarán por edificación del colindante, el paramento tendrá el carácter de acabado y su color armonizará con los dominantes en fachadas de la zona.

Para las medianeras existentes colindantes con edificios previstos como de inferior altura, se recomiendan acciones que tiendan a disminuir el posible impacto visual negativo.

Será de cuenta de los propietarios del inmueble de mayor altura, decorar y conservar los muros laterales que aparezcan al descubierto sobre la casa o casa contiguas.

Las separaciones entre colindantes en antepechos de terrazas, tendrán una altura máxima de 1,20 metros.

Art. 2.5.5. Acabado de lonjas y construcciones permitidas por encima de la altura.

Deberán cerrarse con obra de fábrica revocada u otros materiales cara-venta, las lonjas y bajos comerciales no utilizados, permitiéndose celosías prefabricadas a partir de 2'5 m de altura cuando se justifique la mayor previsión de aislamiento térmico de forjado del primer piso situado sobre la lonja de que se trate.

Las construcciones permitidas por encima de la altura deberán tratarse y acabarse como fachadas, no permitiéndose ninguna disminución o variación en su calidad respecto de éstas.

Art. 2.5.6. Pasajes en planta baja.

La anchura mínima, libre de resaltes o pilares, será de 4 m, y la proporción de 1 a 5 de longitud o inferior. No se permiten con más de un giro de 90° en planta.

Podrá aplicarse el mismo sistema a los construidos por la iniciativa particular que se consideren de interés público en un acto expreso en el que el Ayuntamiento analizará la mejora que el soportal, pasaje o paso interior suponga para la red de itinerarios peatonales, la continuidad y comodidad de los mismos, la reducción de los recorridos, el acceso a las dotaciones y equipamientos, así como otras circunstancias relacionadas con los cometidos básicos antes enumerados.

Art. 2.5.7. Conservación y ornato públicos.

Sin perjuicio de lo que establezca el Plan General Municipal, el Ayuntamiento Pleno podrá acordar condiciones de ornato público de terrenos, urbanizaciones particulares, edificios y carteles con carácter general o para determinadas zonas o calles. Los propietarios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos. El Ayuntamiento podrá ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar estas condiciones.

El Ayuntamiento podrá también 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 estén previamente incluidas en Plan alguno de ordenación. Estas obras se ejecutarán a costa de los propietarios si se contuvieren en el límite del deber de conservación que les corresponde, y con cargo a fondos públicos cuando lo rebasaran para obtener mejoras de interés general.

Art. 2.5.8. Rótulos y vallas publicitarias.

Entendiendo como rótulos las informaciones y mensajes escritos o gráficos anexos a un edificio, se distinguen por su contenido en tres grupos:

1. La propaganda, entendida como mensaje publicitario de un producto, actividad o establecimiento.
2. La información específica, que se concreta a la denominación, anagrama o logotipo del establecimiento.
3. La información genérica, limitada al tipo de actividad o uso.

Son condiciones de carácter general las siguientes:

- La autorización de los rótulos del grupo primero es discrecional por parte de la Corporación, que podrá admitirlos atendiendo a su tamaño y características por tiempo limitado, a concretar en la licencia, y sin instalaciones permanentes.
- Los rótulos que se sitúen por encima de la altura de cornisa se ajustarán a las condiciones del artículo 2.3.5.
- Se prohíben los rótulos situados en las paredes medianeras, marquesinas, pérgolas y en cualquier elemento de mobiliario urbano no concebido específicamente como soporte de propaganda renovable.
- Los rótulos en banderín perpendicular a la fachada no podrán superar el vuelo máximo establecido para el edificio. En planta baja estarán sujetos además a las limitaciones del artículo 2.3.7. En plantas altas, cuando el vuelo se encuentre agotado por miradores o voladizos de fábrica, se admite un saliente adicional, no superior al 5% de la anchura de la calle o espacio ni superior a 1'20 m, en letras sueltas y sobre soporte no opaco.
- La anchura de los rótulos en banderín no podrá superar la menor de las otras dos dimensiones, (saliente y altura) reguladas de acuerdo con lo dispuesto en el artículo. 2.3.7.
- Las condiciones de vuelo de los rótulos en banderín se refiere exclusivamente a los perpendiculares a fachada, prohibiéndose los oblicuos o cualquier otra disposición que suponga vuelo.

Además de las condiciones generales, deberán cumplirse para cada situación, las siguientes:

1. EDIFICIOS CON CALIFICACIÓN INDUSTRIAL, COMERCIAL, ALMACÉN-DISTRIBUCIÓN.

Se permiten rótulos de los grupos segundo y tercero tanto en planta baja como en las superiores. En estas últimas los rótulos se deberán componer en relación con la fachada-soporte, siendo discrecional por parte de la Corporación su admisión en función del tamaño, impacto visual, si son o no luminosos, etc...

2. EDIFICIOS DE USO MIXTO.

Entendidos como tales los que reúnen varios usos distintos en la misma edificación o estructura.

- En planta baja, o donde exista entreplanta, se permite un rótulo adosado por actividad, siempre que se sitúe centrado en el antepecho de un hueco, sin sobrepasar la anchura de éste y con una altura máxima de 0,60 m. También se permite la rotulación sobre el cristal de los huecos.
- En el resto de la fachada se prohíben los rótulos de cualquier clase, incluso los situados interiormente y que pueden ser vistos desde el exterior a través del acristalamiento del edificio, los toldos, persianas o contraventanas con rotulación o logotipos, etc.
- No obstante, el Ayuntamiento podrá admitir discrecionalmente rótulos del grupo tercero ubicados en plantas altas, para actividades de preferente identificación tales como aparcamientos, hoteles, farmacias, cines, organismos oficiales, con las limitaciones generales y las establecidas en el apartado anterior respecto a composición y características.

Se prohíben expresamente las vallas publicitarias, exentas a cualquier tipo de edificación, tanto en parcela privada como en espacio público, con independencia de su tamaño y colocación, salvo autorización expresa por parte del Ayuntamiento por motivos de interés público.

Sección sexta
CONDICIONES DE SEGURIDAD.

Art. 2.6.1. Seguridad y solidez en las construcciones.

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 las indicadas condiciones sin que 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 causen daño a personas o bienes.

Los elementos utilizados en la extinción de incendios deben ser del tipo aprobado por el Servicio correspondiente, cumpliendo las determinaciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación.

Art. 2.6.2. Vallas de precaución y vallado de obras.

En toda obra de nueva planta, derribo o reforma de fachadas se colocarán vallas de protección mientras duren las obras, de 2 m como mínimo de altura. El espacio que podrá ocuparse con la valla de precaución estará en proporción con la anchura de la acera o calle, pero en ningún caso podrá adelantarse más de 3 m contados desde la línea de fachada, ni rebasar los 2/3 de la acera, dejando en todo caso un espacio libre de todo obstáculo en acera no inferior a 80 cm. La Alcaldía, previo informe técnico, y a fin de posibilitar adecuadamente el tránsito de peatones, podrá alterar las anteriores características y la sustitución de la valla por otro sistema de protección.

Cuando se trate de obras circunstanciales que no supongan una necesidad de vallado de precaución, se atajará el frente con una cuerda, junto a la cual se mantendrá un operario para dar los avisos oportunos a los transeúntes. Una vez finalizadas las obras indispensables en la planta baja, se sustituirá la valla de precaución por una protección volada a más de 3 m. o sobre pies derechos.

La anchura de la protección, altura y ángulo de los petos de la plataforma y en su caso la colocación de más plataformas, redes u otras protecciones, se ejecutarán con arreglo a las características del edificio, debiéndose garantizar la seguridad de los viandantes y cumpliendo, en su caso, la normativa legal que le sea de aplicación.

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

Entendiéndose la instalación de las vallas con carácter provisional en tanto duren las obras, cuando éstas se interrumpan durante más de un mes 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 las plantas mientras se realicen en éstas trabajos que comporten peligro para los peatones, o se realizará una protección adecuada a la acera.

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 la autoridad municipal designe.

Art. 2.6.3. Protección del arbolado y servicios urbanísticos.

Los vados para vehículos deberán ubicarse de tal forma que no afecten al arbolado existente o previsto, servicios urbanísticos y mobiliario urbano, salvo imposibilidad demostrable y reconocida por el Ayuntamiento, que establecerá las medidas alternativas oportunas.

Cuando se realicen obras próximas a una plantación de arbolado, servicio o tendido existente, se atenderá a respetarlos, estableciendo las protecciones necesarias para que no se les dañe. Cuando a pesar de ello sea necesario afectar parcial o totalmente los servicios o arbolado existente se atenderá a hacerlo previa autorización del Servicio correspondiente, y en el caso del arbolado coincidiendo con la época de reposo vegetal, siempre que sea posible.

Queda prohibido depositar cualquier tipo de materiales de obra en los alcorques del arbolado, verter ácidos, jabones o cualquier otra clase de productos nocivos y utilizar el arbolado para clavar carteles, sujetar cables o cualquier otra finalidad análoga de la que pueda resultar perjuicio para aquel.

Tanto en el diseño de nuevos espacios verdes públicos o privados como en los ya existentes se dejarán zonas libres de arbolado en las proximidades de líneas eléctricas de alta tensión que hayan de mantenerse con los criterios en cuanto a distancias establecidas en el articulado del Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias.

Art. 2.6.4. Pasos para entrada de vehículos.

Durante la ejecución de las obras deberá construirse el correspondiente vado cuando la obra exija el paso de camiones por la acera.

Los pasos para entrada de vehículos se realizarán bajando el bordillo y manteniendo la acera en perfectas condiciones de rasante y pavimento siendo las obras correspondientes por cuenta del peticionario. En su disposición deberá respetarse el arbolado existente, siempre que no se demuestre la imposibilidad de hacerlo así.

En las aceras, se dispondrá de un firme mínimo de 15 cm de hormigón de 300 Kg/cm² de resistencia característica y pavimento a base de baldosas antideslizantes con una resistencia en compresión superior a 1.200 Kg/cm².

Art. 2.6.5. Aparatos elevadores y grúas torre.

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

La instalación de estos aparatos se ajustará a las disposiciones generales reguladoras de la materia. En el caso de las grúas torre, como norma general, el carro del que cuelga el gancho de la grúa no podrá rebasar el espacio acotado por los límites del solar y la valla de precaución. No obstante, en casos debidamente justificados podrá permitirse rebasar el límite citado 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 del 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, áreas de barrido de otras grúas, elementos situados en la cubierta de las edificaciones, etc.

En estos supuestos excepcionales, el otorgamiento o denegación de la licencia será facultad discrecional del Ayuntamiento.

Art. 2.6.6. Cerramiento de solares.

Cuando exista algún solar sin edificar o se produzca el derribo de una finca, sin que se prevea su construcción en el plazo máximo de tres meses, será obligatorio adoptar las siguientes disposiciones alternativas:

- Cercar los solares en alineación oficial con una valla o cerca de dos metros de altura como mínimo. Deberá estar convenientemente acabada, y con espesor y anclaje suficientes para asegurar su solidez y conservación. En el caso general serán opacas, aunque si el Ayuntamiento aprecia razones de seguridad o limpieza que así lo recomienden, el tratamiento será transparente.
- Alternativamente, se podrá realizar un tratamiento superficial del suelo consistente en la extensión de una capa de pavimento que impermeabilice el mismo, la realización de las convenientes pendientes para el desagüe y drenaje de las aguas de lluvia así como la completa consolidación de las edificaciones circundantes para evitar que puedan producirse desprendimientos que afecten al uso que se pretende. En estos casos el solar deberá ponerse a disposición del Ayuntamiento para su utilización como aparcamiento, zonas de juego y recreo, pudiéndose establecer los convenios correspondientes para utilización pública.

Art. 2.6.7. Obras de excavación de sótanos.

Para la excavación de sótanos que puedan afectar por su proximidad a los servicios de agua, electricidad y pavimentación de aceras y calzadas deberá presentarse, junto con los documentos exigidos para obtener la licencia, el procedimiento constructivo para realizar las obras de excavación y cimentación, suscrito por técnico competente, que garantice la no afección del viario público.

Art. 2.6.8. Deber de conservación.

1. Los propietarios de las edificaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.
2. El procedimiento para exigir el deber de conservar, podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier persona que tuviere conocimiento de su incumplimiento. Formulada la denuncia, los Servicios Técnicos correspondientes practicarán la inspección del edificio y emitirán un informe que constará de las siguientes partes:
 - a) Descripción de los daños denunciados y cuantos pudieran apreciarse en la inspección, indicando las causas de los mismos.
 - b) Relación de las obras necesarias para reparar los daños antes mencionados.
 - c) Determinación de los plazos de comienzo y ejecución de las obras relacionadas y estimación de su carácter urgente si existiese.

3. Emitido el informe Técnico a que hace referencia el artículo anterior, el Ayuntamiento, si lo considera, ordenará al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado, concediéndole un plazo máximo de 10 días para presentar las alegaciones que estime oportunas, salvo en los casos de urgencia y peligro.
A la vista de las alegaciones presentadas y previo informe, se ordenará al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado en el informe técnico. Si las características de la obra a ejecutar así lo exigen, el propietario del inmueble deberá presentar el correspondiente proyecto técnico para obtener la licencia de obra.
Se le apercibirá de que, transcurrido alguno de los plazos señalados sin haberse llevado a cabo lo ordenado, se ejecutará a su costa por los Servicios Municipales o Empresa a la que se adjudique en ejercicio de la acción subsidiaria.
4. La resolución anterior se pondrá en conocimiento de los inquilinos o arrendatarios, haciéndoles saber el derecho que les asiste de realizar las obras ordenadas, según lo dispuesto en el citado artículo 21 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.
5. Cuando un edificio, construcción, instalación o parte de los mismos se halle ruinoso, el propietario vendrá obligado a disponer los apeos necesarios para que su estado no constituya riesgo para la seguridad de los moradores, transeúntes u otras personas. La necesidad de apeo, caso de no ser manifestado por el propietario, podrá declararse de oficio por el Ayuntamiento.

Art. 2.6.9. Ejecución subsidiaria.

1. Notificado a los interesados el acuerdo a que hace referencia en el artículo anterior con expresión de los recursos pertinentes, y comprobado su incumplimiento, los Servicios Técnicos emitirán nuevo informe y redactarán el proyecto con indicación del presupuesto de las obras ordenadas.
2. Para el caso de urgencia y peligro, en el informe se indicará el coste estimado de las obras, redactándose posteriormente el proyecto de ejecución.
3. A la vista de este informe, se acordará la puesta en práctica de la ejecución subsidiaria.
Simultáneamente, y como medida cautelar, acordará el cobro del importe total estimado de las obras a realizar, conforme autoriza el artículo 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo, que se considera efectuado con carácter provisional y en calidad de depósito.
4. Este acuerdo se notificará al interesado con expresión de los recursos que procedan e indicación del lugar y plazo de ingreso en período voluntario con la advertencia de que transcurrido dicho plazo sin haberlo efectuado, se actuará por vía de apremio.
5. Asimismo se procederá a la incoación de expediente sancionador por infracción urbanística, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 10, apartado 3, del Reglamento de Disciplina Urbanística o normativa que lo sustituya.

Art. 2.6.10. Peligro inminente.

Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exige, a cuyo efecto el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, ordenará la adopción de las medidas necesarias para asegurar la integridad física de los ocupantes y terceras personas.

En los casos de urgencia debidamente razonada en el informe técnico, las obras se comenzarán en el plazo señalado, sin perjuicio de solicitar posteriormente la correspondiente licencia en el plazo que se indica. Deberán asimismo especificarse las condiciones en que hayan de ejecutarse las obras.

En el caso de que se trate de un Bien de Interés Cultural o bien Catalogado, en función de lo dispuesto en la Ley 14/2005 del Patrimonio Cultural de Navarra, se tendrá en cuenta que la Administración de la Comunidad Foral podrá impedir el derribo y suspender cualquier clase de obra o intervención, adoptando las medidas cautelares que sean necesarias para salvaguardar la integridad de un bien o que sean convenientes en orden a su posterior inserción dentro de las categorías de bienes de especial protección del Patrimonio Cultural de Navarra. La duración de las medidas cautelares de protección no podrá ser superior a dos meses, dentro de los cuales deberá incoarse, en su caso, el procedimiento de declaración correspondiente.

Art. 2.6.11. Estado ruinoso de las edificaciones.

1. La declaración del estado ruinoso de los edificios procederá en los supuestos del Art. 196.2 de la L.F.O.T.U.
2. El valor de las edificaciones se determinará de acuerdo con la normativa catastral, en función de su coste de reposición, corregido en atención a la antigüedad y estado de las mismas.
3. El desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad del inmueble, no llevarán implícitas por sí solas la declaración de ruina.
4. En expedientes de ruina que afecten a Bienes de Relevancia Local, se notificará la apertura y las resoluciones que en ellos se adopten a la Institución Príncipe de Viana, de conformidad con lo establecido en la Ley 14/2005 del Patrimonio Cultural de Navarra.

Sección séptima
FICHAS DE ÁREAS DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANO

ÁREA DE ORDENACIÓN - 1 -			- Planos nº 2 -
<i>Clasificación del Suelo Urbano</i>			
USOS DE REFERENCIA		Residencial Colectivo	
USOS		Según tabla de Usos Coexistentes con el de Referencia (Art. 1.3.31 Normativa)	
<i>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</i>		<i>TIPOLOGÍA:</i> Vivienda colectiva en manzana o en cuerpo aislado.	
	<i>Máximo</i>	<i>Mínimo</i>	<i>Observaciones</i>
<i>Parcela</i>	--	--	Cumplir Art. 2.3.2. de las Ordenanzas de Edificación
<i>Ocupación</i>	100%	--	Según documentación gráfica
<i>Altura cornisa</i>	Nº 1- 13,50 m		
	Nº 2- 12,50 m	--	Según documentación gráfica
	Nº 3- 9,50 m		
<i>Altura cumbre</i>	3'50 m	--	Art. 1.1.9. Normativa Urbanística (Ver « <i>Envolvente real máxima</i> »)
<i>Retranqueo</i>	--	--	Distancia mínima a otras parcelas para apertura de huecos: 3 m.
ORDENANZAS ESPECÍFICAS:			
<p>1) Se respetarán las alineaciones señaladas a nivel de cierre de finca o construcción. En caso contrario, será preceptiva la redacción de Estudio de Detalle.</p> <p>2) Se permiten cubiertas planas en un porcentaje no superior al 50% de la superficie de la cubierta en proyección horizontal.</p> <p>3) Con respecto a los aparcamientos, se estará a lo señalado en el Art. 2.2.11 de las Ordenanzas de Edificación.</p> <p>4) Aquellas edificaciones que exceden de la edificabilidad, ocupación o altura máxima permitida, estarán en régimen de fuera de ordenación.</p>			
OBSERVACIONES:			
<p>a) En cada parcela se podrán edificar varias unidades de vivienda colectiva, cumpliendo las condiciones de esta ficha y las Normas Urbanísticas.</p> <p>b) Entre edificios dentro de una misma parcela se deberán retranquear la semisuma de las alturas de las construcciones entre sí, siempre que en ficha no se señalen otros parámetros.</p> <p>c) Se permite el uso de vivienda bajo cubierta, computando edificabilidad a partir de 2,20 metros de altura libre.</p> <p>d) A efectos de uso, anejos a vivienda y demás condiciones particulares, las zonas no ocupadas por la edificación se entienden incluidas en el Área de Ordenación de Espacio Libre de Uso y Dominio Privado, y se estará a lo dispuesto en la ficha correspondiente.</p> <p>e) Bajo rasante, se permiten con carácter general los aparcamientos y las instalaciones técnicas. Bajo superficies computables a efectos de edificabilidad, se estará a lo dispuesto con carácter general para sótanos en la tabla de usos coexistentes con el de referencia. Se tolera la extensión de este régimen al subsuelo de partes no computables a efectos de edificabilidad, pero que sean continuación natural del edificio, siempre que su superficie no supere el 50% de la ocupada en planta por el mismo.</p> <p>f) Por resolución 282/2007, de 11 de mayo, de la Directora General de Cultura, se ha excluido del ámbito de aplicación de los Documentos Básicos HE4 y HE5 del CTE, a las parcelas incluidas en el casco urbano de Ayegui.</p>			

Clasificación del Suelo Urbano

<i>USOS DE REFERENCIA</i>		Residencial con planeamiento incorporado	
<i>USOS</i>		Según planeamiento anterior, que se incorpora.	
<i>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</i>		<i>TIPOLOGÍA:</i> Vivienda en manzana, pareada, adosada o aislada.	
	<i>Máximo</i>	<i>Mínimo</i>	<i>Observaciones</i>
<i>Parcela</i>	--	--	Cumplir Art. 2.3.2. de las Ordenanzas de Edificación
<i>Ocupación</i>	--	--	Según ordenanzas del planeamiento anterior, que se incorpora.
<i>Altura cornisa</i>	--	--	Según ordenanzas del planeamiento anterior, que se incorpora.
<i>Altura cumbre</i>	3'50 m	--	Art. 1.1.9. Normativa Urbanística (Ver « <i>Envolvente real máxima</i> »)
<i>Retranqueo</i>	--	--	Según ordenanzas del planeamiento anterior, que se incorpora.

ORDENANZAS ESPECÍFICAS:

- 1) Serán de aplicación las ordenanzas del planeamiento anterior aprobado definitivamente, que se incorporan como propias a este Plan Urbanístico Municipal.
- 2) Se respetarán las alineaciones señaladas a nivel de cierre de finca o construcción. En caso contrario, será preceptiva la redacción de Estudio de Detalle.

OBSERVACIONES:

- a) En cada parcela se podrán edificar una o varias unidades de vivienda colectiva o unifamiliar, cumpliendo las condiciones de esta ficha, la Normativa Urbanística y las ordenanzas del planeamiento aprobado definitivamente, que se incorpora.
- b) Se mantienen asimismo los usos previstos en dicho documento, así como las viviendas con régimen de protección.
- c) A efectos de uso, anejos a vivienda y demás condiciones particulares, las zonas no ocupadas por la edificación se entienden incluidas en el Área de Ordenación de Espacio Libre de Uso y Dominio Privado, y se estará a lo dispuesto en la ficha correspondiente.
- d) Por resolución 282/2007, de 11 de mayo, de la Directora General de Cultura, se ha excluido del ámbito de aplicación de los Documentos Básicos HE4 y HE5 del CTE, a las parcelas incluidas en el casco urbano de Ayegui.

<i>Clasificación del Suelo Urbano</i>			
<i>USOS DE REFERENCIA</i>		Residencial Mixto, Colectivo y Unifamiliar (sin ordenación detallada)	
<i>USOS</i>		Según tabla de Usos Coexistentes con el de Referencia (Art. 1.3.31 Normativa)	
<i>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</i>		<i>TIPOLOGÍA:</i> Vivienda en manzana, pareada, adosada o aislada.	
	<i>Máximo</i>	<i>Mínimo</i>	<i>Observaciones</i>
<i>Parcela</i>	--	--	Cumplir Art. 2.3.2. de las Ordenanzas de Edificación
<i>Ocupación</i>	--	--	Según documentación gráfica
<i>Altura cornisa</i>	10,50 m	--	Según documentación gráfica
<i>Altura cumbre</i>	3'50 m	--	Art. 1.1.9. Normativa Urbanística (Ver « <i>Envolvente real máxima</i> »)
<i>Retranqueo</i>	--	--	Distancia mínima a otras parcelas para apertura de huecos: 3 m.
ORDENANZAS ESPECÍFICAS:			
<p>1) Previo a la licencia de obras, se deberá tramitar un Estudio de Detalle en el que se establezcan las determinaciones volumétricas de la futura edificación, alineaciones y altura, así como los cierres de parcela de toda la manzana en que esté incluido el solar.</p> <p>2) Se permiten cubiertas planas en un porcentaje no superior al 50% de la superficie de la cubierta en proyección horizontal.</p> <p>3) Con respecto a los aparcamientos, se estará a lo señalado en el Art. 2.2.11 de las Ordenanzas de Edificación.</p> <p>4) Los usos en planta baja, fuera del volumen edificado y dentro de la ocupación máxima permitida, se entenderán como complementarios a vivienda, a todos los efectos.</p> <p>5) Para rehabilitación o renovación de edificaciones existentes, se autoriza una vivienda por cada 120 m² edificables en plantas elevadas (primera y segunda), excluyendo para su cómputo la planta baja y la entrecubierta de la nueva edificación, con un mínimo de una vivienda, si la parcela no cumple con el requisito anterior. En caso de aumentar el número de viviendas en tres o más respecto del existente, se deberá habilitar una plaza de aparcamiento por cada vivienda en interior de parcela, que deberá cederse urbanizado como espacio de uso público, además de las exigencias de aparcamiento establecidas en el Art. 2.2.11 de las Ordenanzas de Edificación. Para estos supuestos, se incluirá en el Estudio de Detalle que definirá la nueva disposición del volumen edificatorio, un esquema de distribución de las viviendas y localización del espacio de cesión, si es preceptivo.</p> <p>6) Aquellas edificaciones que exceden de la edificabilidad, ocupación o altura máxima permitida, estarán en régimen de fuera de ordenación.</p>			
OBSERVACIONES:			
<p>a) En cada parcela se podrán edificar varias unidades de vivienda colectiva y/o unifamiliar aislada, pareada o adosada, cumpliendo las condiciones de esta ficha y las Normas Urbanísticas.</p> <p>b) Entre edificios dentro de una misma parcela se deberán retranquear la semisuma de las alturas de las construcciones entre sí, siempre que en ficha no se señalen otros parámetros.</p> <p>c) Se permite el uso de vivienda bajo cubierta, computando edificabilidad a partir de 2,20 metros de altura libre.</p> <p>d) A efectos de uso, anejos a vivienda y demás condiciones particulares, las zonas no ocupadas por la edificación se entienden incluidas en el Área de Ordenación de Espacio Libre de Uso y Dominio Privado, y se estará a lo dispuesto en la ficha correspondiente.</p> <p>e) Bajo rasante, se permiten con carácter general los aparcamientos y las instalaciones técnicas. Bajo superficies computables a efectos de edificabilidad, se estará a lo dispuesto con carácter general para sótanos en la tabla de usos coexistentes con el de referencia. Se tolera la extensión de este régimen al subsuelo de partes no computables a efectos de edificabilidad, pero que sean continuación natural del edificio, siempre que su superficie no supere el 50% de la ocupada en planta por el mismo.</p> <p>f) Por resolución 282/2007, de 11 de mayo, de la Directora General de Cultura, se ha excluido del ámbito de aplicación de los Documentos Básicos HE4 y HE5 del CTE, a las parcelas incluidas en el casco urbano de Ayegui.</p>			

<i>Clasificación del Suelo Urbano</i>			
<i>USOS DE REFERENCIA</i>		Residencial Mixto, Colectivo y Unifamiliar (con ordenación detallada)	
<i>USOS</i>		Según tabla de Usos Coexistentes con el de Referencia (Art. 1.3.31 Normativa)	
<i>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</i>		<i>TIPOLOGÍA:</i> Vivienda en manzana, pareada, adosada o aislada.	
	<i>Máximo</i>	<i>Mínimo</i>	<i>Observaciones</i>
<i>Parcela</i>	--	--	Cumplir Art. 2.3.2. de las Ordenanzas de Edificación
<i>Ocupación</i>	100%	--	Según documentación gráfica
<i>Altura cornisa</i>	9,50 m	--	Según documentación gráfica
<i>Altura cumbre</i>	3'50 m	--	Art. 1.1.9. Normativa Urbanística (Ver « <i>Envoltente real máxima</i> »)
<i>Fondo edificable</i>	15'00 m	--	Ver documentación gráfica. Se permite hasta una altura de 4'50 m en el resto del fondo máximo indicado.
<i>Retranqueo</i>	--	--	Distancia mínima a otras parcelas para apertura de huecos: 3 m.
ORDENANZAS ESPECÍFICAS:			
<p>1) Se respetarán las alineaciones señaladas a nivel de cierre de finca o construcción. En caso contrario, será preceptiva la redacción de Estudio de Detalle.</p> <p>2) Se permiten cubiertas planas en un porcentaje no superior al 25% de la superficie de la cubierta en proyección horizontal.</p> <p>3) Con respecto a los aparcamientos, se estará a lo señalado en el Art. 2.2.11 de las Ordenanzas de Edificación.</p> <p>4) Los usos en planta baja, fuera del fondo máximo edificable y dentro de la ocupación máxima permitida, se entenderán como complementarios a vivienda, a todos los efectos.</p> <p>5) Para rehabilitación o renovación de edificaciones existentes, se autoriza una vivienda por cada 120 m² edificables en plantas elevadas (primera y segunda), excluyendo para su cómputo la planta baja y la entrecubierta de la nueva edificación, con un mínimo de una vivienda, si la parcela no cumple con el requisito anterior. En caso de aumentar el número de viviendas en tres o más respecto del existente, se deberá habilitar una plaza de aparcamiento por cada vivienda en interior de parcela, que deberá cederse urbanizado como espacio de uso público, además de las exigencias de aparcamiento establecidas en el Art. 2.2.11 de las Ordenanzas de Edificación. Para estos supuestos, se tramitará un Estudio de Detalle que definirá la nueva disposición del volumen edificatorio, esquema de distribución de viviendas y localización del espacio de cesión, si es preceptivo.</p> <p>6) Aquellas edificaciones que exceden de la edificabilidad, ocupación o altura máxima permitida, estarán en régimen de fuera de ordenación.</p> <p>7) Para derribos y construcción de nuevas edificaciones entre medianeras en el Casco Antiguo de Ayegui (Calle Mayor, San Pelayo, Camino de Santiago,...) se precisará la elaboración de un Estudio de Fachadas, con el fin de evitar la aparición de elementos discordantes en cuanto a volumen edificatorio y composición de fachadas.</p>			
OBSERVACIONES:			
<p>a) En cada parcela se podrán edificar varias unidades de vivienda colectiva y/o unifamiliar aislada, pareada o adosada, cumpliendo las condiciones de esta ficha y las Normas Urbanísticas.</p> <p>b) Entre edificios dentro de una misma parcela se deberán retranquear la semisuma de las alturas de las construcciones entre sí, siempre que en ficha no se señalen otros parámetros.</p> <p>c) Se permite el uso de vivienda bajo cubierta, computando edificabilidad a partir de 2,20 metros de altura libre.</p> <p>d) A efectos de uso, anejos a vivienda y demás condiciones particulares, las zonas no ocupadas por la edificación se entienden incluidas en el Área de Ordenación de Espacio Libre de Uso y Dominio Privado, y se estará a lo dispuesto en la ficha correspondiente.</p> <p>e) Bajo rasante, se permiten con carácter general los aparcamientos y las instalaciones técnicas. Bajo superficies computables a efectos de edificabilidad, se estará a lo dispuesto con carácter general para sótanos en la tabla de usos coexistentes con el de referencia. Se tolera la extensión de este régimen al subsuelo de partes no computables a efectos de edificabilidad, pero que sean continuación natural del edificio, siempre que su superficie no supere el 50% de la ocupada en planta por el mismo.</p> <p>f) Por resolución 282/2007, de 11 de mayo, de la Directora General de Cultura, se ha excluido del ámbito de aplicación de los Documentos Básicos HE4 y HE5 del CTE, a las parcelas incluidas en el casco urbano de Ayegui.</p>			

<i>Clasificación del Suelo Urbano</i>			
<i>USOS DE REFERENCIA</i>		Residencial con régimen de protección	
<i>USOS</i>		Según tabla de Usos Coexistentes con el de Referencia (Art. 1.3.31 Normativa)	
<i>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</i>		<i>TIPOLOGÍA:</i> Vivienda en manzana, pareada, adosada o aislada.	
	<i>Máximo</i>	<i>Mínimo</i>	<i>Observaciones</i>
<i>Parcela</i>	--	--	Cumplir Art. 2.3.2. de las Ordenanzas de Edificación
<i>Ocupación</i>	--	--	Según documentación gráfica
<i>Altura cornisa</i>	10,50 m	--	Según documentación gráfica
<i>Altura cumbre</i>	3,50 m	--	Art. 1.1.9. Normativa Urbanística (Ver « <i>Envoltente real máxima</i> »)
<i>Fondo edificable</i>	21,00 m	--	Ver documentación gráfica. Se permite hasta una altura de 4'50 m en el resto del fondo máximo indicado.
<i>Retranqueo</i>	--	3,00 m	Retranqueo respecto a parcelas independientes colindantes superior a $\frac{h-3}{2}$ metros.
ORDENANZAS ESPECÍFICAS:			
<p>1) Se respetarán las alineaciones señaladas a nivel de cierre de finca o construcción. En caso contrario, será preceptiva la redacción de Estudio de Detalle.</p> <p>2) Se permiten cubiertas planas en un porcentaje no superior al 50% de la superficie de la cubierta en proyección horizontal.</p> <p>3) Con respecto a los aparcamientos, se estará a lo señalado en el Art. 2.2.11. de las Ordenanzas de Edificación.</p> <p>4) Los usos en planta baja, fuera del fondo máximo edificable y dentro de la ocupación máxima permitida, se entenderán como complementarios a vivienda, a todos los efectos.</p> <p>5) Se estará a lo señalado en la Ley Foral 8/2004, de Protección Pública a la Vivienda en Navarra, o legislación que la sustituya.</p>			
OBSERVACIONES:			
<p>a) En cada parcela se podrán edificar varias unidades de vivienda colectiva y/o unifamiliar aislada, pareada o adosada, cumpliendo las condiciones de esta ficha y las Normas Urbanísticas.</p> <p>b) Entre edificios dentro de una misma parcela se deberán retranquear la semisuma de las alturas de las construcciones entre sí, siempre que en ficha no se señalen otros parámetros.</p> <p>c) Se permite el uso de vivienda bajo cubierta, computando edificabilidad a partir de 2,20 metros de altura libre.</p> <p>d) A efectos de uso, anejos a vivienda y demás condiciones particulares, las zonas no ocupadas por la edificación se entienden incluidas en el Área de Ordenación de Espacio Libre de Uso y Dominio Privado, y se estará a lo dispuesto en la ficha correspondiente.</p> <p>e) Bajo rasante, se permiten con carácter general los aparcamientos y las instalaciones técnicas. Bajo superficies computables a efectos de edificabilidad, se estará a lo dispuesto con carácter general para sótanos en la tabla de usos coexistentes con el de referencia. Se tolera la extensión de este régimen al subsuelo de partes no computables a efectos de edificabilidad, pero que sean continuación natural del edificio, siempre que su superficie no supere el 50% de la ocupada en planta por el mismo.</p> <p>f) Por resolución 282/2007, de 11 de mayo, de la Directora General de Cultura, se ha excluido del ámbito de aplicación de los Documentos Básicos HE4 y HE5 del CTE, a las parcelas incluidas en el casco urbano de Ayegui.</p>			

Clasificación del Suelo Urbano

<i>USOS DE REFERENCIA</i>		Residencial Unifamiliar con ordenación detallada	
<i>USOS</i>		Según tabla de Usos Coexistentes con el de Referencia (Art. 1.3.31 Normativa)	
<i>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</i>		<i>TIPOLOGÍA:</i> Vivienda aislada, pareada o adosada	
	<i>Máximo</i>	<i>Mínimo</i>	<i>Observaciones</i>
<i>Parcela</i>	--	--	Cumplir Art. 2.3.2. de las Ordenanzas de Edificación
<i>Edificabilidad</i>	--	--	Según documentación gráfica
<i>Altura cornisa</i>	7'50 m	--	O la establecida en la documentación gráfica.
<i>Altura cumbre</i>	3'50 m	--	Art. 1.1.9. de la Normativa Urbanística
<i>Retranqueo</i>	--	--	Si se hace apertura de huecos, será de 3'00 m, como mínimo.

ORDENANZAS ESPECÍFICAS:

- 1) Se respetarán las alineaciones señaladas a nivel de cierre de finca o construcción. En caso contrario, será preceptiva la redacción de Estudio de Detalle.
- 2) Se permiten cubiertas planas en un porcentaje no superior al 40% de la superficie de la cubierta en proyección horizontal.
- 3) Con respecto a los aparcamientos, se estará a lo señalado en el Art. 2.2.11 de las Ordenanzas de Edificación.
- 4) Cuando las edificaciones adosadas no sean simultáneas, el alero será necesariamente horizontal en fachada a vía pública, y la cubierta se resolverá a dos aguas en la medianera sobre la que se adosa. La segunda vivienda, al adosarse, cubrirá toda la medianera, igualando altura, pendiente de cubierta y fondo edificado.
- 5) Previo a la licencia de obras, se deberá tramitar un Estudio de Detalle de los cierres de parcela de toda la manzana en que esté incluido el solar, salvo que se actué en toda la manzana, al incluirse el cierre en el proyecto de edificación.
- 6) Aquellas edificaciones que exceden de la edificabilidad, ocupación o altura máxima permitida, estarán en régimen de fuera de ordenación.

OBSERVACIONES:

- a) En cada parcela se podrán edificar varias unidades de aislada, pareada, en hilera o adosada, cumpliendo las condiciones de esta ficha y las Normas Urbanísticas.
- b) Entre edificios dentro de una misma parcela se deberán retranquear la semisuma de las alturas de las construcciones entre sí, siempre que en ficha no se señalen otros parámetros.
- c) Se permite el uso de vivienda bajo cubierta, siempre que su superficie construida no supere el 50% de la planta inferior, computando edificabilidad a partir de 2,20 metros de altura libre.
- d) Donde se señale en planos, se mantendrá el volumen existente, así como la altura de cornisa.
- e) A efectos de uso, anejos a vivienda y demás condiciones particulares, las zonas no ocupadas por la edificación se entienden incluidas en el Área de Ordenación de Espacio Libre de Uso y Dominio Privado, y se estará a lo dispuesto en la ficha correspondiente.
- f) Bajo rasante, se permiten con carácter general los aparcamientos y las instalaciones técnicas. Bajo superficies computables a efectos de edificabilidad, se estará a lo dispuesto con carácter general para sótanos en la tabla de usos coexistentes con el de referencia. Se tolera la extensión de este régimen al subsuelo de partes no computables a efectos de edificabilidad, pero que sean continuación natural del edificio, siempre que su superficie no supere el 50% de la ocupada en planta por el mismo.
- g) Las viviendas unifamiliares existentes se podrán ampliar hasta agotar el aprovechamiento que le corresponde. Excepcionalmente, se permite la creación de una nueva vivienda en el mismo volumen edificatorio de la actual, no admitiéndose soluciones, como la división horizontal, que desvinculen ambas viviendas.
- h) Por resolución 282/2007, de 11 de mayo, de la Directora General de Cultura, se ha excluido del ámbito de aplicación de los Documentos Básicos HE4 y HE5 del CTE, a las parcelas incluidas en el casco urbano de Ayegui.

Clasificación del Suelo Urbano

USOS DE REFERENCIA

Residencial Unifamiliar sin ordenación detallada

USOS

Según tabla de Usos Coexistentes con el de Referencia (Art. 1.3.31 Normativa)

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

TIPOLOGÍA:
Vivienda aislada, pareada o adosada

	<i>Máximo</i>	<i>Mínimo</i>	<i>Observaciones</i>
<i>Parcela</i>	--	--	Cumplir Art. 2.3.2. de las Ordenanzas de Edificación
<i>Edificabilidad</i>	--	--	Según documentación gráfica
<i>Altura cornisa</i>	7,50 m	--	O la establecida en la documentación gráfica.
<i>Altura cumbre</i>	3,50 m	--	Art. 1.1.9. de la Normativa Urbanística
<i>Retranqueo</i>	--	3,00 m	La distancia mínima a otras parcelas será de 3'00 m, como mínimo.

ORDENANZAS ESPECÍFICAS:

- 1) Previo a la licencia de obras, se deberá tramitar un Estudio de Detalle en el que se establezcan las determinaciones volumétricas de la futura edificación, alineaciones y altura, así como los cierres de parcela de toda la manzana en que esté incluido el solar.
- 2) Se permiten cubiertas planas en un porcentaje no superior al 40% de la superficie de la cubierta en proyección horizontal.
- 3) Con respecto a los aparcamientos, se estará a lo señalado en el Art. 2.2.11 de las Ordenanzas de Edificación.
- 4) En las zonas de afección de carreteras, será preceptivo requerir informe al organismo competente.
- 5) Aquellas edificaciones que exceden de la edificabilidad, ocupación o altura máxima permitida, estarán en régimen de fuera de ordenación.

OBSERVACIONES:

- a) En cada parcela se podrán edificar varias unidades de aislada, pareada, en hilera o adosada, cumpliendo las condiciones de esta ficha y las Normas Urbanísticas.
- b) Entre edificios dentro de una misma parcela se deberán retranquear la semisuma de las alturas de las construcciones entre sí, siempre que en ficha no se señalen otros parámetros.
- c) Se permite el uso de vivienda bajo cubierta, computando edificabilidad a partir de 2,20 metros de altura libre.
- d) A efectos de uso, anejos a vivienda y demás condiciones particulares, las zonas no ocupadas por la edificación se entienden incluidas en el Área de Ordenación de Espacio Libre de Uso y Dominio Privado, y se estará a lo dispuesto en la ficha correspondiente.
- e) Bajo rasante, se permiten con carácter general los aparcamientos y las instalaciones técnicas. Bajo superficies computables a efectos de edificabilidad, se estará a lo dispuesto con carácter general para sótanos en la tabla de usos coexistentes con el de referencia. Se tolera la extensión de este régimen al subsuelo de partes no computables a efectos de edificabilidad, pero que sean continuación natural del edificio, siempre que su superficie no supere el 50% de la ocupada en planta por el mismo.
- f) Se mantienen como usos permitidos los industriales existentes, en la fábrica de Bordonabe, en tanto no se desarrolle la Unidad de Ejecución, con ordenación modificada, donde se incluye la edificación.
- g) Por resolución 282/2007, de 11 de mayo, de la Directora General de Cultura, se ha excluido del ámbito de aplicación de los Documentos Básicos HE4 y HE5 del CTE, a las parcelas incluidas en el casco urbano de Ayegui.

<i>Clasificación del Suelo Urbano</i>			
<i>USOS DE REFERENCIA</i>		Residencial Irache 1	
<i>USOS</i>		Según tabla de Usos Coexistentes con el de Referencia (Art. 1.3.31 Normativa)	
<i>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</i>		<i>TIPOLOGÍA:</i> Vivienda unifamiliar aislada	
	<i>Máximo</i>	<i>Mínimo</i>	<i>Observaciones</i>
<i>Edificabilidad</i>	0,30 m ² /m ²	--	Se consolidan las edificaciones actuales que superan la edificabilidad máxima.
<i>Altura cornisa</i>	7,00 m	--	Medida desde la rasante media del terreno en contacto con la edificación.
<i>Altura cumbre</i>	2,50 m	--	Art. 1.1.9. de la Normativa Urbanística
<i>Retranqueo</i>	--	3,00 m	Se consolidan las alineaciones de viviendas actuales que la incumplan, autorizándose incluso aumento de altura hasta la máxima permitida. (Se deberá justificar la ejecución de la vivienda conforme a licencia concedida en su día)
ORDENANZAS ESPECÍFICAS:			
<p>a) Las viviendas unifamiliares existentes se podrán rehabilitar y ampliar hasta agotar el aprovechamiento que le corresponde. Aquellas edificaciones que exceden de la edificabilidad máxima permitida, únicamente podrán ejecutar obras de rehabilitación, sin aumento de volumen.</p> <p>b) Las alineaciones de la edificación son libres en interior de parcela, cumpliendo los retranqueos mínimos exigidos.</p> <p>c) Parcela mínima para edificación residencial:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la actual - 1.000 m² en caso de segregación en parcelas no edificadas. - 800 m² en caso de segregación en parcelas edificadas. - Se permite una superficie menor para parcela segregada y agregada a otra colindante para formar una parcela de mayor superficie que cumple con los parámetros anteriores <p>d) Frente mínimo a vial público de parcela resultante de una segregación: 20 metros</p> <p>e) Si la parcela inicial se encuentra edificada, la parcela resultante que incluye la edificación debe cumplir la edificabilidad máxima.</p>			
EDIFICABILIDAD:			
<p>a) En cada parcela se podrá edificar una vivienda unifamiliar aislada, cumpliendo las condiciones de esta ficha y las Normas Urbanísticas.</p> <p>b) Se permite el uso de vivienda bajo cubierta, siempre que su superficie construida no supere el 50% de la planta inferior, computando edificabilidad a partir de 2,20 metros de altura libre.</p> <p>c) Las instalaciones deportivas cubiertas computan edificabilidad.</p>			

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:

- a) Las cubiertas serán a 2 o 4 aguas, y la pendiente máxima de cubierta se establece en un 40%.
- b) Se permiten cubiertas planas en un porcentaje no superior al 25% de la superficie de la cubierta en proyección horizontal.
- c) La rasante del terreno será la existente antes de edificar, o modificada con variación máxima de 1 metro para rellenos y 2 metros en caso de desmontes. No se autorizan modificaciones superiores, salvo para accesos a sótanos o semisótanos.
- d) No se establece limitación de materiales en fachada ni cubierta, debiéndose cuidar la imagen exterior de la edificación, adaptándose al entorno, pudiendo el Ayuntamiento establecer limitaciones ante la falta de integración.

CIERRES DE PARCELA:

- a) La altura máxima de cierre medida desde rasante de vial será de 2 metros, medido en el centro de la fachada, en tramos inferiores a 15 metros, pudiendo ser de obra hasta 1 metro y el resto, de malla, verja o similar.
- b) Se exceptúan de lo previsto en el punto anterior, aquellos cierres existentes que excedan la altura, hasta un máximo de 2,50 m medidos con el mismo criterio.
- c) En caso de que la rasante del terreno se encuentre a una altura superior a 1 metro de la calle, la altura del cierre se medirá desde la parcela, no pudiendo superar la altura de 1,50 metros en ningún punto.
- d) Los batientes de las puertas no invadirán espacio público.
- e) Se permite rebasar la altura máxima con elementos puntuales para cubrición de las puertas de entrada hasta 2,50 metros.

OBSERVACIONES:

- a) Se autorizan pequeñas edificaciones auxiliares fácilmente desmontables para leñera, perrera, aperos de jardín,..., con una superficie máxima de 6 m² y altura inferior a 2,60 m hasta cumbrera, y distarán al menos 1 m del edificio principal.
- b) Se permite la instalación de pistas deportivas, piscinas,...
- c) No se autorizan frontones de altura superior a 7,00 metros
- d) Bajo rasante, se permiten con carácter general los aparcamientos y las instalaciones técnicas. Se tolera la extensión de este régimen al subsuelo de partes no ocupada por la edificación, pero que sean continuación natural del edificio, siempre que su superficie no supere el 50% de la ocupada en planta por el mismo.

CONDICIONES PARTICULARES DE URBANIZACIÓN:

- a) Los viales y espacios libres interiores a la unidad serán de uso privado y mantenimiento a cargo de los propietarios de la unidad.
- b) Las condiciones de uso y mantenimiento de los viales y espacios comunes señalados se harán constar en los contratos de compra-venta de parcelas o edificaciones.

Clasificación del Suelo Urbano

USOS DE REFERENCIA

Residencial Irache 2

USOS

Según tabla de Usos Coexistentes con el de Referencia (Art. 1.3.31 Normativa)

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

TIPOLOGÍA:
Vivienda unifamiliar aislada, pareada o adosada

	Máximo	Mínimo	Observaciones
Edificabilidad	Existente	--	Se permiten ampliaciones, cumpliendo Ordenanzas específicas.
Altura cornisa	7,00 m	--	Medida desde la rasante media del terreno en contacto con la edificación.
Altura cumbre	3,50 m	--	Art. 1.1.9. de la Normativa Urbanística
Retranqueo	--	3,00 m	En linderos a vial, excepto calles perpendiculares a carretera en uno de los lados.

ORDENANZAS ESPECÍFICAS:

- a) Las viviendas unifamiliares existentes se podrán rehabilitar y ampliar hasta agotar el aprovechamiento que le corresponde, previa presentación del correspondiente Estudio de Detalle que defina, al menos, alineaciones y volúmenes.
- b) Aquellas edificaciones que exceden de la edificabilidad máxima permitida, estarán en régimen de fuera de ordenación.
- c) Las alineaciones de la edificación son libres en interior de parcela, cumpliendo los retranqueos mínimos exigidos.
- d) No se permite la segregación de parcelas.

EDIFICABILIDAD:

- a) En cada parcela se podrá edificar una vivienda unifamiliar aislada, pareada o adosada, cumpliendo las condiciones de esta ficha y las Normas Urbanísticas, hasta agotar el coeficiente de edificabilidad establecido en el Proyecto de Reparcelación Voluntaria de la Unidad IR-2, aprobado definitivamente el 7 de abril de 1999.
- b) Se permite el uso de vivienda bajo cubierta, siempre que su superficie construida no supere el 50% de la planta inferior, computando edificabilidad a partir de 1,50 metros de altura libre.

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:

- a) Las cubiertas serán inclinadas, y la pendiente máxima de cubierta se establece en un 50%.
- b) Se permiten cubiertas planas en un porcentaje no superior al 25% de la superficie de la cubierta en proyección horizontal.
- c) Podrán sobresalir del plano de cubierta, chimeneas, escaleras, antenas,..., pero no casetón de ascensor, ni buhardas. Se permiten huecos de iluminación y ventilación que no sobresalgan de la cubierta (Art. 2.3.5 Ordenanza de Edificación).
- d) El alero no superarán los 80 cm medido respecto a la línea perpendicular del plano de fachada.
- e) No se establece limitación de materiales en fachada ni cubierta, debiéndose cuidar la imagen exterior de la edificación, adaptándose al entorno, pudiendo el Ayuntamiento establecer limitaciones ante la falta de integración.
- f) Se permitirá la colocación de toldos en fachada, incluida la planta baja, siempre que el modelo sea idéntico para toda la manzana.
- g) Con respecto al resto de consideraciones constructivas, se estará a lo dispuesto en la Ordenanza de Edificación del P.U.M.

CIERRES DE PARCELA:

- a) La altura máxima de cierre medida desde rasante de vial será de 1,60 metros, medido en el centro de la fachada, en tramos inferiores a 15 metros, pudiendo ser de obra hasta 1 metro y el resto con cerramiento traslúcido, de malla, verja o similar.
- b) Los cierres de finca lindantes con carretera deberán distar 18 m de la arista exterior de la calzada. Solamente si son cierres diáfanos, sobre piquetes con posible cimientado de un máximo de 60 cm de altura sobre el terreno, podrá situarse a 8 m. (salvo informe del Departamento competente que indique otras determinaciones más favorables para el particular)
- c) Los batientes de las puertas no invadirán espacio público.
- d) Se podrá modificar el material y diseño del cierre, previo Estudio de Detalle para toda la manzana, pudiendo ser ejecutado independientemente por parcelas o conjuntamente (se determinará en el E.D.)

OBSERVACIONES:

- a) Se permite la instalación de pistas deportivas, piscinas,..., al aire libre, sin cubrición.
- b) Bajo rasante, se permiten con carácter general los aparcamientos y las instalaciones técnicas. Se tolera la extensión de este régimen al subsuelo de partes no ocupada por la edificación, pero que sean continuación natural del edificio, siempre que su superficie no supere el 50% de la ocupada en planta por el mismo.

CONDICIONES PARTICULARES DE URBANIZACIÓN:

- a) Los viales y espacios libres interiores a la unidad serán de titularidad y uso público, y mantenimiento y conservación privada, a cargo de los propietarios de la unidad, manteniéndose la fórmula aplicable en el momento de aprobación del presente documento.
- b) Las condiciones de uso y mantenimiento de los viales y espacios comunes señalados se harán constar en los contratos de compra-venta de parcelas o edificaciones.

Clasificación del Suelo Urbano

USOS DE REFERENCIA

Residencial Irache 3

USOS

Según tabla de Usos Coexistentes con el de Referencia (Art. 1.3.31 Normativa)

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

TIPOLOGÍA:
Vivienda unifamiliar aislada

	<i>Máximo</i>	<i>Mínimo</i>	<i>Observaciones</i>
<i>Edificabilidad</i>	Existente	--	Se permiten ampliaciones, cumpliendo Ordenanzas específicas.
<i>Altura cornisa</i>	7,00 m	--	Medida desde la rasante media del terreno en contacto con la edificación.
<i>Altura cumbre</i>	3,00 m	--	Art. 1.1.9. de la Normativa Urbanística
<i>Retranqueo</i>	--	3,00 m	En separación a linderos con colindantes, excepto viales.

ORDENANZAS ESPECÍFICAS:

- a) Las viviendas unifamiliares existentes se podrán rehabilitar y ampliar hasta agotar el aprovechamiento que le corresponde, previa presentación del correspondiente Estudio de Detalle que defina, al menos, alineaciones y volúmenes.
- b) Aquellas edificaciones que exceden de la edificabilidad máxima permitida, estarán en régimen de fuera de ordenación.
- c) Las alineaciones de la edificación son libres en interior de parcela, cumpliendo los retranqueos mínimos exigidos.
- d) No se permite la segregación de parcelas.
- e) Se prohíbe el acceso directo a las parcelas desde la carretera NA-1110

EDIFICABILIDAD:

- a) En cada parcela se podrá edificar una vivienda unifamiliar aislada, cumpliendo las condiciones de esta ficha y las Normas Urbanísticas, hasta agotar el coeficiente de edificabilidad establecido en el Proyecto de Reparcelación Voluntaria de la antigua Unidad de Ejecución U.E.-19, aprobado definitivamente en 1999.
- b) Se permite el uso de vivienda bajo cubierta, siempre que su superficie construida no supere el 50% de la planta inferior, computando edificabilidad a partir de 1,50 metros de altura libre.

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:

- a) Las cubiertas serán inclinadas, y la pendiente máxima de cubierta se establece en un 40%.
- b) Se permiten cubiertas planas en un porcentaje no superior al 25% de la superficie de la cubierta en proyección horizontal.
- c) Podrán sobresalir del plano de cubierta, chimeneas, escaleras, antenas,...., pero no casetón de ascensor, ni buhardas. Se permiten huecos de iluminación y ventilación que no sobresalgan de la cubierta (Art. 2.3.5 Ordenanza de Edificación).
- d) No se establece limitación de materiales en fachada ni cubierta, debiéndose cuidar la imagen exterior de la edificación, adaptándose al entorno, pudiendo el Ayuntamiento establecer limitaciones ante la falta de integración.

CIERRES DE PARCELA:

- a) La altura máxima de cierre medida desde rasante de vial será de 1,60 metros, medido en el centro de la fachada, en tramos inferiores a 15 metros, pudiendo ser de obra hasta 1 metro y el resto con cerramiento traslúcido, de malla, verja o similar.
- b) Los cierres de finca lindantes con carretera deberán distar 18 m de la arista exterior de la calzada. Solamente si son cierres diáfanos, sobre piquetes con posible cimientado corrido de un máximo de 60 cm de altura sobre el terreno, podrá situarse a 8 m. (salvo informe del Departamento competente que indique otras determinaciones más favorables para el particular)
- c) Los batientes de las puertas no invadirán espacio público.
- d) Se podrá modificar el material y diseño del cierre, previo Estudio de Detalle para toda la manzana, pudiendo ser ejecutado independientemente por parcelas o conjuntamente (se determinará en el E.D.)

OBSERVACIONES:

- a) Se permite la instalación de pistas deportivas, piscinas,...., al aire libre, sin cubrición.
- b) Bajo rasante, se permiten con carácter general los aparcamientos y las instalaciones técnicas. Se tolera la extensión de este régimen al subsuelo de partes no ocupada por la edificación, pero que sean continuación natural del edificio, siempre que su superficie no supere el 50% de la ocupada en planta por el mismo.

CONDICIONES PARTICULARES DE URBANIZACIÓN:

- a) Los viales y espacios libres interiores a la unidad serán de titularidad y uso público, y mantenimiento y conservación privada, a cargo de los propietarios de la unidad, manteniéndose la fórmula aplicable en el momento de aprobación del presente documento.
- b) Las condiciones de uso y mantenimiento de los viales y espacios comunes señalados se harán constar en los contratos de compra-venta de parcelas o edificaciones.

Clasificación del Suelo Urbano

USOS DE REFERENCIA		Recreativo-Turístico (Camping Irache)	
USOS		Según tabla de Usos Coexistentes con el de Referencia (Art. 1.3.31 Normativa)	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		TIPOLOGÍA: Edificaciones propias uso específico (bungalows, servicios, deportivo,...)	
	<i>Máximo</i>	<i>Mínimo</i>	<i>Observaciones</i>
<i>Ocupación</i>	50 m2	--	No podrá superar el 45% de la superficie de la parcela neta.
<i>Altura cornisa</i>	3,00 m	--	Medida desde la rasante sobre la solera o terreno en contacto con la edificación.
<i>Altura cumbre</i>	2,50 m	--	Art. 1.1.9. de la Normativa Urbanística
<i>Retranqueo</i>	--	1,50 m	En el caso de viales, el retranqueo mínimo se establece en 0,60 metros.

ORDENANZAS ESPECÍFICAS:

- a) En cada parcela se podrá ejecutar una edificación para refugio habitable o vivienda individual, aislada, cumpliendo las condiciones de esta ficha y el resto de determinaciones establecidas en las Ordenanzas de Edificación.
- b) Las edificaciones prefabricadas que exceden de la edificabilidad, ocupación o altura máxima permitida, construidas con anterioridad al presente P.U.M se consolidan, y en caso de sustitución, se acogerán a la presente ordenanza (se deberá justificar la ejecución de la edificación conforme a licencia concedida en su día). El resto de edificaciones, excepto las caravanas, estarán en régimen de fuera de ordenación.
- c) Las alineaciones de la edificación son libres en interior de parcela, cumpliendo los retranqueos mínimos exigidos.
- d) La parcela neta mínima será de 100 m2.
- e) La agrupación de parcelas no posibilitará una mayor ocupación de suelo por parte de la edificación que la prevista.
- f) No se permite la segregación para la parcela 1514 del polígono 1. No se permite aumentar la edificabilidad en esta parcela.
- g) Todas las edificaciones o instalaciones móviles o semimóviles deberán contar con la preceptiva licencia de obras o de instalación, de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza sobre Procedimiento Urbanístico.
- h) Se podrá plantear una ordenación alternativa al diseño existente, previa presentación de Estudio de Detalle conjunto para cada manzana o para toda la unidad, siempre aumentando la superficie de parcela neta y los espacios comunes como viales y zonas verdes, pudiendo el Ayuntamiento rechazarlo en caso de que dicha ordenación no sea adecuada.

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS EN PARCELA PRIVADA:

- a) Los elementos estructurales de las edificaciones en parcela privada no podrán ser de obra, en ningún caso.
- b) No se establece limitación de materiales en fachada ni cubierta, debiéndose cuidar la imagen exterior de la edificación, adaptándose al entorno, pudiendo el Ayuntamiento establecer limitaciones ante la falta de integración.
- c) Las cubiertas serán inclinadas, a dos o cuatro aguas, con pendiente uniforme de plano de cubierta.
- d) El vuelo máximo para aleros de cubiertas será de 60 cms.
- e) Únicamente podrán sobresalir del plano de cubierta, las chimeneas y antenas, hasta un máximo de 50 cm de la cumbre.
- f) Se permiten huecos de iluminación y ventilación que no sobresalgan de la cubierta (Art. 2.3.5 Ordenanza de Edificación).
- g) La solera de sustentación de la edificación no superará los 40 cm de altura sobre la cota cero, y excederá un máximo de 3,00 metros del frente de la edificación y 80 cm del resto de las fachadas.
- h) Se autorizan los porches adosados a la edificación, soportados sobre elementos estructurales de canto inferior a 20 cm, que sobresalgan un máximo de 2 metros (o 3 metros si se ocupa únicamente el 50% del frente de fachada), prohibiéndose cualquier tipo de cerramiento sobre este espacio.
- i) En el caso de instalación de caravana, el porche podrá sustituirse por toldos, sin soportes sobre estructura tipo tejavana, o por suplemento de aluminio o mismo material utilizado para la construcción de la caravana, con un fondo máximo de 3 metros, sin sobrepasar la altura y frente de la caravana.
- j) El interior de las edificaciones podrá ser compartimentado por elementos prefabricados (madera, vidrio, pladur,...)
- k) Las instalaciones de movil-home tendrán las siguientes características:
 - la estructura quedará vista en la totalidad de sus paramentos verticales.
 - Se podrá realizar cubrición de techos y porches, sin exceder la ocupación máxima permitida.
 - El armazón será de perfil en frío o aluminio anodizado, y la sujeción a solera con placa atornillada.
 - La cubierta se ejecutará con chapa granulada con aislante, teja cerámica o teja prefabricada, tipo Polituil.
 - Altura máxima de cumbre sobre el movil-home: 50 cms.
 - Separación máxima de 20 cms de los puntales de estructura sobre los paramentos verticales del movil-home.
 - El suelo del porche no superará los 80 cms de altura sobre la cota cero.

CIERRES DE PARCELA:

- a) No se autorizan los cerramientos de parcela.
- b) Únicamente se permiten las delimitaciones de parcela mediante setos (altura máxima de 1,30 m) y vallas de madera (piezas horizontales y/o verticales discontinuas de 10 cm de anchura y 1,30 m de altura, como máximo).
- c) Los batientes de las puertas no invadirán los viales.

ÁREAS PRIVADAS LIBRES DE EDIFICACIÓN:

- a) Fuera de las alineaciones de la edificación única, queda prohibido cualquier elemento de construcción, tales como leñeras, casetas para perros, tejavanas, trasteros, garajes,...., excepto fogones o barbacoas de dimensiones 80 x 80 cm como máximo y 2,30 m de altura, con un retranqueo mínimo de 1 m a todos los lindes.
- b) La superficie interior de parcela privada no ocupada por la construcción, se destinará a zona ajardinada, excepto el acceso a la edificación por su frente, que se permite un camino de acceso a la edificación de 80 cm de anchura.

CONDICIONES PARTICULARES DE URBANIZACIÓN:

- a) Los viales y espacios libres interiores a la unidad serán de titularidad, uso, mantenimiento y conservación privada, a cargo de los propietarios de la unidad, manteniéndose la fórmula aplicable en el momento de aprobación del presente documento.
- b) El vial exterior a la unidad será de titularidad y uso público, con mantenimiento y conservación privada, a cargo de los propietarios de esta unidad y las colindantes, manteniéndose la fórmula aplicable en el momento de aprobación del presente documento.

DOTACIONES Y SERVICIOS DEL CLOMPEJO:

- a) Se permiten las edificaciones destinadas a oficinas generales, instalaciones higiénico-sanitarias, vestuarios, hostelería y comercio:
 - Altura máxima de 5 m a cumbre, salvo justificación expresa de altura superior para instalaciones deportivas o recreativas..
 - Tipología uniforme con mismos materiales en fachada y cubierta, y composición uniforme, con colores en tonos claros.
 - Las carpinterías serán de madera tratada en su color natural, nunca pintadas.

CAMPING (Nº2 en plano 3f):

- a) En el actual Camping, parcela 1514 del polígono 1, dado que su creación fue en Suelo No Urbanizable, y su inclusión en Suelo Urbano viene motivado únicamente por la aplicación estricta de la LFOTU, se permiten únicamente los usos y construcciones definidos en el proyecto técnico redactado al efecto en su día, no autorizándose ampliación de volúmenes edificatorios ni segregación de parcelas, con el fin de mantener su actual fisonomía y configuración.

<i>Clasificación del Suelo Urbano</i>			
<i>USOS DE REFERENCIA</i>		Comercial, Hostelero, Deportivo, Lúdico, Recreativo	
<i>USOS</i>		Según tabla de Usos Coexistentes con el de Referencia (Art. 1.3.31 Normativa)	
<i>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</i>		<i>TIPOLOGÍA:</i> Edificación de servicios en volúmenes singulares	
	<i>Máximo</i>	<i>Mínimo</i>	<i>Observaciones</i>
<i>Edificabilidad</i>	--	--	Según documentación gráfica
<i>Altura cornisa</i>	11,00 m	--	Según criterios de medición Art. 1.1.9. de la Normativa Urbanística
<i>Altura cumbre</i>	3,50 m	--	Art. 1.1.9. de la Normativa Urbanística
<i>Retranqueo</i>	--	3,00 m	Igual a la altura de la edificación que de frente al lindero en cuestión, siempre con el mínimo establecido en documentación gráfica.
ORDENANZAS ESPECÍFICAS:			
<p>a) Diseño libre, con las limitaciones establecidas en las Ordenanzas de Edificación y Urbanización.</p> <p>b) Las nuevas edificaciones se distanciarán un mínimo de 18 metros de la arista exterior de explanación de la carretera NA-1110.</p> <p>c) Las alineaciones de la edificación son libres en interior de parcela, cumpliendo los retranqueos mínimos exigidos.</p> <p>d) Excepcionalmente, se permitirá una altura de cornisa máxima hasta 14,00 metros, en caso de que la tipología edificatoria propuesta evite los edificios pantalla, creando dos o más volúmenes edificados claramente diferenciados, esto es, que se sitúen con una separación horizontal mínima entre ellos igual al doble de la altura de la edificación, permitiéndose planta baja continua en toda la superficie edificable.</p> <p>e) Se consolidan las edificaciones que sobrepasen la altura máxima permitida, existentes con anterioridad a la aprobación del presente documento.</p> <p>f) En parcelas privadas, en caso de nueva edificación o ampliación de la existente, se justificará, en cada proyecto de obras, la existencia de una plaza de aparcamiento por cada 50 m2 de edificación (nueva y existente), en parcela privada, en superficie o bajo rasante.</p> <p>g) En parcela privada donde se ubica el Hotel Irache, se elimina el acceso vehicular desde la carretera NA-1110, proponiéndose que se realicen ambos accesos, entrada y salida, a través de la Avenida Prado de Irache.</p> <p>h) Con carácter previo a cualquier concesión de licencia de actividad y de obras por parte del Ayuntamiento de Ayegui, será precisa la existencia de informe favorable por el Departamento de Turismo de Gobierno de Navarra, reconociendo que la construcción y modelo de explotación encaje en las tipologías de usos hoteleros y/o turísticos, con arreglo a su propia normativa sectorial.</p>			
CIERRES DE PARCELA:			
<p>a) La altura máxima de cierre medida desde rasante de vial será de 1,60 metros, medido en el centro de la fachada, en tramos inferiores a 15 metros, pudiendo ser de obra hasta 1 metro y el resto con cerramiento traslúcido, de malla, verja o similar.</p> <p>b) Los cierres de finca lindantes con carretera deberán distar 18 m de la arista exterior de la calzada. Solamente si son cierres diáfanos, sobre piquetes con posible cimientado corrido de un máximo de 60 cm de altura sobre el terreno, podrá situarse a 8 m. (salvo informe del Departamento competente que indique otras determinaciones más favorables para el particular)</p> <p>c) Los batientes de las puertas no invadirán espacio público.</p>			
OBSERVACIONES:			
<p>a) Se permite la instalación de pistas deportivas, piscinas, ..., al aire libre, sin cubrición.</p> <p>b) Bajo rasante, se permiten con carácter general los aparcamientos y las instalaciones técnicas. Se tolera la extensión de este régimen al subsuelo de partes no ocupada por la edificación, pero que sean continuación natural del edificio, siempre que su superficie no supere el 50% de la ocupada en planta por el mismo.</p>			

<i>Clasificación del Suelo Urbano</i>			
<i>USO DE REFERENCIA</i>		Complementario a la vivienda	
<i>USOS</i>		Según tabla de Usos Coexistentes con el de Referencia (Art. 1.3.31 Normativa)	
<i>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</i>		<i>TIPOLOGÍA:</i> Complementario a vivienda	
	<i>Máximo</i>	<i>Mínimo</i>	<i>Observaciones</i>
<i>Parcela</i>	--	--	Cumplir Art. 2.3.2. de las Ordenanzas de Edificación
<i>Edificabilidad</i>	1 m ² / m ² s	--	Según documentación gráfica
<i>Altura cornisa</i>	3,00 m	--	
<i>Altura cumbre</i>	3'50 m	--	Art. 1.1.9. de la Normativa Urbanística
<i>Retranqueo</i>	--	--	Si se hace apertura de huecos, será de 3'00 m, como mínimo.
ORDENANZAS ESPECÍFICAS:			
<p>1) Se respetarán las alineaciones señaladas a nivel de cierre de finca o construcción. En caso contrario, será preceptiva la redacción de Estudio de Detalle.</p> <p>2) La cubierta se resolverá preferentemente mediante terraza plana transitable; la estructura de dicha cubierta ha de ser, pues, la de un forjado horizontal. Su pavimentación será tal que permita el tránsito y fácil limpieza. Deberán tener un acceso para mantenimiento y limpieza. Se podrá realizar asimismo en cubierta inclinada, cumpliendo las ordenanzas definidas para la edificación a la que complementa.</p> <p>3) El acabado de las construcciones tendrá el carácter de fachada no admitiéndose tratamientos inadecuados, cubiertos provisionales, tejadillos, etc.</p> <p>4) Con respecto a los aparcamientos, se estará a lo señalado en el Art. 2.2.11 de las Ordenanzas de Edificación.</p>			
OBSERVACIONES:			
<p>Si hay zonas de contacto con otros edificios de superior altura en las que exista posibilidad de apertura de huecos, se creará una banda de 3 m de anchura como mínimo cuya altura estará condicionada a la del forjado del edificio colindante, de tal forma que el pavimento de la terraza no supere en más de 20 cm el de posibles habitaciones vivideras limitrofes.</p> <p>Cuando se trate de la prolongación de planta baja de un edificio, la regulación de altura se hará en función de aquella, no pudiendo sobrepasarla.</p> <p>A los efectos de las Normas de uso podrá aplicarse régimen distinto a la zona de planta baja situada bajo edificación en altura y a la situación fuera de las proyecciones verticales de aquella siempre y cuando se establezca una separación estructural entre ambas zonas, o se establezcan las medidas de aislamiento contra ruidos y vibraciones equivalentes. En caso contrario, se entenderá aplicable el régimen establecido para las plantas bajas.</p>			

<i>Clasificación del Suelo Urbano</i>			
<i>USO DE REFERENCIA</i>		Industrial	
<i>USOS</i>		Según tabla de Usos Coexistentes con el de Referencia (Art. 1.3.31 Normativa)	
<i>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</i>		<i>TIPOLOGÍA:</i> Naves industriales	
	<i>Máximo</i>	<i>Mínimo</i>	<i>Observaciones</i>
<i>Parcela</i>	--	--	Cumplir Art. 2.3.2. de las Ordenanzas de Edificación
<i>Alineaciones</i>	--	--	Según documentación gráfica.
<i>Altura a cumbrera</i>	10,50 m.	--	Excepcionalmente, podrá aumentarse si la maquinaria o la actividad productiva lo exigiere.
Ocupación	60 %	--	Según documentación gráfica
<i>Retranqueo</i>	--	--	No se exige distancia mínima a otras parcelas. Para apertura de huecos: 3 m, como mínimo.

ORDENANZAS ESPECÍFICAS:

A. REGULACIÓN DE VOLÚMENES

- La composición es libre, aunque se prohíben tratamientos de fachada incompletos o inadecuados, debiéndose tratar como tales todos los paramentos de las edificaciones, con unidad y homogeneidad en diseño, construcción y materiales.
- Las cubiertas serán inclinadas o planas, con pendiente máxima del 30%, a excepción de las cubiertas en dientes de sierra. El material a utilizar será la teja o chapa prelacada, así como materiales cuyo aspecto exterior sea similar, en tonos suaves.
- En cuanto a vuelos, se permitirán exclusivamente en fachada a calle o sobre el retranqueo frontal, estándose a lo dispuesto con carácter general en el artículo 2.3.5, si bien, el vuelo máximo será de 1 m.
- Cuando existan retranqueos, los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de 2 m, siendo los de fachada de construcción transparente (malla metálica o similar) sobre zócalo de fábrica de 50 cm de altura como máximo.
- Los espacios de retranqueo no pueden destinarse a otro uso que de aparcamiento, zonas de maniobra, zonas verdes, conducciones subterráneas, postes y transformadores de energía eléctrica, bien sean de intemperie o tipo armario. Se permiten en ellos parasoles desmontables e independientes de la edificación para proteger a los vehículos estacionados. Estos espacios en ningún caso podrán cubrirse o cerrarse. Igualmente estarán libres de cerramientos, particiones o cualquier clase de compartimentación.
- Los retranqueos laterales podrán ser sustituidos por espacios libres destinados a viario o aparcamiento, que se extiendan en toda la profundidad de la parcela, de tal forma que se consiga una separación efectiva de los cuerpos constructivos. Asimismo, se podrá prescindir de los retranqueos a linderos y fondo, siempre que se realice por mutuo acuerdo entre colindantes y quede refrendado por documento notarial previo a la solicitud de licencia.

B. USOS.

- La superficie de entreplanta, dedicada a oficinas y/o almacenes, no será superior al 25% de la planta baja, no computando como superficie edificada a efectos de consumo de edificabilidad.
- Se prohíben los semisótanos y sótanos como locales de trabajo de actividades independientes de las plantas superiores.
- Se consiente únicamente el establecimiento de una vivienda por parcela, para el personal encargado de la vigilancia y conservación de las industrias o el propietario de la misma. No se admitirán soluciones, como la división horizontal, que desvinculen las viviendas y la industria.

C. OTRAS DISPOSICIONES.

- Cuando se establezcan calles de circulación interior su anchura mínima será de 6 m en las de un solo sentido de circulación y de 9 m en las de doble sentido.
- Deberán especificarse en Proyecto y señalizarse en la obra las plazas de aparcamiento exigidas por la Ordenanza.
- No podrán existir más accesos desde la vía pública ni más vados que los que correspondan a razón de uno por cada 15 m de fachada, estando limitada su anchura a un máximo de 4 m. Además de estos accesos directos a naves se permitirán los correspondientes a las calles de circulación interior.
- En los supuestos de división horizontal las acometidas serán únicas para cada parcela, sin perjuicio de la exigencia de contadores individuales de consumo de agua, y la solución arquitectónica del conjunto debe ser unitaria o sujetarse a unas condiciones comunes, aprobadas por el Ayuntamiento, que garanticen el tratamiento común de fachadas.
- Con respecto a los aparcamientos, se estará a lo señalado en el Art. 2.2.11. de las Ordenanzas de Edificación.

<i>Clasificación del Suelo Urbano</i>			
<i>USOS DE REFERENCIA</i>		D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8	
<i>USOS</i>		Según tabla de Usos Coexistentes con el de Referencia (Art. 1.3.31 Normativa)	
<i>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</i>		<i>TIPOLOGÍA:</i> Edificaciones singulares	
	<i>Máximo</i>	<i>Mínimo</i>	<i>Observaciones</i>
<i>Parcela</i>	--	--	Cumplir Art. 2.3.2. de las Ordenanzas de Edificación
<i>Edificabilidad</i>	--	--	Existente ó 1,5 m ² / m ² s (la mayor de las dos)
<i>Altura cornisa</i>	--	--	Altura igual o inferior a 10,00 metros
<i>Altura cumbre</i>	--	--	Art. 1.1.9. de la Normativa Urbanística
<i>Retranqueo</i>	--	--	No se exige distancia mínima a otras parcelas. Para apertura de huecos, mínimo 3 metros.
ORDENANZAS ESPECÍFICAS:			
1) Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas. 2) Las alineaciones de las parcelas vienen señaladas en los planos de ordenación. 3) Donde se señale en planos, se mantendrá el volumen existente, así como la altura de cornisa.			
OBSERVACIONES:			
- Justificadamente, se podrá aumentar la edificabilidad permitida, solamente en caso de imposibilidad de implantación del uso permitido, por cumplimiento de ordenanza o legislación específica, municipal o sectorial. - Las categorías corresponden a: D1: Administrativo; D2: Religioso; D3: Sanitario-Asistencial; D4: Cultural-Docente; D5: Recreativo y de espectáculos; D6: Deportivo; D7: Servicios; D8: Polivalente. Las parcelas dotacionales para uso escolar (Centro de Educación Infantil y Primaria, 4000 m ² , y Centro de 0-3 años, 2100 m ²) se han ubicado en Unidad UE.-D.P.3, colindante al recinto de Ardantze, entre las piscinas y el núcleo urbano de Ayegui (parcelas catastrales 342, 343 y 344 del polígono 1). Podrán variar su ubicación previa justificación al respecto. - Se podrán admitir con carácter excepcional, elementos o edificios que superen la altura de cornisa definida como máxima, si ello es necesario por el tipo de actividad a que esté destinado el edificio, pudiéndose exigir un Estudio de Impacto. En estos casos, los retranqueos fijados aumentarán en la misma longitud que lo que se supere la altura reguladora. - Todo edificio de interés público o dotación complementaria de carácter público ha de mantenerse con tal carácter, si bien puede adoptar otro uso específico dentro de la gama de dotaciones públicas. Para dichos cambios se presentará documentación en la que se concrete y justifique la sustitución de uso propuesta, con un análisis pormenorizado de las consecuencias de dicha sustitución. En caso de que la Corporación la entienda como positiva respecto a la estructura dotacional planteada en el Plan, lo aprobará inicialmente por acuerdo plenario y abrirá un plazo de quince días para su exposición pública, tras el cual lo aprobará definitivamente. - Se consiente el establecimiento de una vivienda por parcela para el personal encargado de la vigilancia y conservación de la institución. No se admitirán soluciones, como la división horizontal, que desvinculen la vivienda y la dotación. Se admiten instalaciones tales como Centros de Transformación, Subcentrales Telefónicas, Estaciones de Repetición, Estaciones de Regulación y Medida de Gas, Repetidores de Telefonía Móvil, y, en general, instalaciones de Transformación o Repetición de redes de servicios. El Ayuntamiento podrá autorizarlas de forma discrecional, siempre que estén justificadas en función de las necesidades zonales de la red de servicios, su diseño sea adecuado e integrado en el entorno, y se cumplan las condiciones siguientes: <ul style="list-style-type: none"> - La superficie máxima de la zona reservada a los usos citados no superará el 5 % de la total de la dotación; la superficie de techo edificable máxima no será tampoco superior al 5 % de la total adjudicada a la parcela. - En cualquier caso deberá garantizarse que el resto de la dotación cumple con los estándares mínimos exigibles cuando se trate de Sector en Suelo Urbanizable. - No podrán superarse las alturas máximas establecidas por la dotación a excepción de los mástiles cuya altura no tiene limitaciones siempre que sean elementos de gran esbeltez. - Se mantendrá el carácter y titularidad pública de la parcela, sin perjuicio de su concesión demanial. No regirán al respecto las dimensiones mínimas de parcela establecidas en el artículo 3.2.1. 			

ÁREA DE ORDENACIÓN - Dotacional Privado -			- Planos nº 2 -
Clasificación del Suelo Urbano			
USOS DE REFERENCIA		D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8	
USOS		Según tabla de Usos Coexistentes con el de Referencia (Art. 1.3.31 Normativa)	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		TIPOLOGÍA: Edificaciones singulares	
	Máximo	Mínimo	Observaciones
Parcela	--	--	Según documentación gráfica
Edificabilidad	--	--	1,5 m ² / m ² s
Altura cornisa	--	--	Altura igual o inferior a 10,00 metros
Altura cumbre	--	--	Art. 1.1.9. de la Normativa Urbanística
Retranqueo	--	--	No se exige distancia mínima a otras parcelas para apertura de huecos. 3 m.
ORDENANZAS ESPECÍFICAS:			
<p>1) Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas.</p> <p>2) Las alineaciones de las parcelas vienen señaladas en los planos de ordenación.</p> <p>3) Donde se señale en planos, se mantendrá el volumen existente, así como la altura de cornisa.</p>			
OBSERVACIONES:			
<p>- Justificadamente, se podrá aumentar la edificabilidad permitida, solamente en caso de imposibilidad de implantación del uso permitido, por cumplimiento de ordenanza o legislación específica, municipal o sectorial.</p> <p>- Las categorías corresponden a:</p> <p>D1: Administrativo; D2: Religioso; D3: Sanitario-Asistencial; D4: Cultural-Docente; D5: Recreativo y de espectáculos; D6: Deportivo; D7: Servicios; D8: Polivalente.</p> <p>- Todo edificio dotacional privado debe mantenerse con dicho carácter dotacional y en el uso concreto señalado por el Plan. Con carácter excepcional, podrá adoptar otro uso específico dentro de la gama de dotaciones privadas o públicas. Para dichos cambios se presentará documentación en la que se concrete y justifique la sustitución de uso propuesta, con un análisis pormenorizado de las consecuencias de dicha sustitución. En caso de que la Corporación la entienda como positiva respecto a la estructura dotacional planteada en el Plan, lo aprobará inicialmente por acuerdo plenario y abrirá un plazo de quince días para su exposición pública, tras el cual lo aprobará definitivamente.</p> <p>- Excepcionalmente, se podrá consentir el establecimiento de una vivienda por parcela para el personal encargado de la vigilancia y conservación de la institución. Las dotaciones religiosas podrán superar el número de viviendas, siempre que entre en el concepto de casa parroquial. No se admitirán soluciones, como la división horizontal, que desvinculen las viviendas y la dotación.</p> <p>Se admiten instalaciones tales como Centros de Transformación, Subcentrales Telefónicas, Estaciones de Repetición, Estaciones de Regulación y Medida de Gas, Repetidores de Telefonía Móvil, y, en general, instalaciones de Transformación o Repetición de redes de servicios. El Ayuntamiento podrá autorizarlas de forma discrecional, siempre que estén justificadas en función de las necesidades zonales de la red de servicios, su diseño sea adecuado e integrado en el entorno, y se cumplan las condiciones siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La superficie máxima de la zona reservada a los usos citados no superará el 5 % de la total de la dotación; la superficie de techo edificable máxima no será tampoco superior al 5 % de la total adjudicada a la parcela. - No podrán superarse las alturas máximas establecidas por la dotación a excepción de los mástiles cuya altura no tiene limitaciones siempre que sean elementos de gran esbeltez. - No regirán al respecto las dimensiones mínimas de parcela establecidas en el artículo 3.2.1. 			

Se autorizan únicamente las actuaciones de urbanización interior, mediante jardinería, pavimentación y tratamiento de muros, siempre que no afecten negativamente la imagen actual del entorno.

Sobre rasante solo se permiten los usos de aparcamientos al descubierto (tolerándose parasoles desmontables e independientes de la edificación, y pérgolas abiertas y sin cubrir), instalaciones deportivas abiertas que requieran únicamente pavimentación y mínimo mobiliario (baloncesto, voleibol, tenis,...), invernaderos desmontables, jardinería, mobiliario de decoración y arbolado. El resto de actividades constructivas, incluso las desmontables, quedan prohibidas.

Las instalaciones deportivas cubiertas y los frontones descubiertos quedan prohibidos, pudiendo únicamente autorizarse consumiendo edificabilidad dentro de las alineaciones de parcela, para un uso residencial.

Las piscinas descubiertas se autorizan siempre que cumplan las condiciones higiénico-sanitarias vigentes y su volumen construido no sobresalga del nivel del terreno.

Bajo rasante se permiten aparcamientos, instalaciones técnicas de los edificios e instalaciones deportivas. En este último caso, la superficie ocupada no será superior al 50% de la parte de la parcela calificada como zona libre privada, en caso de ejecutarse en semisótano, pudiendo ocupar la totalidad de la misma, en caso de ejecutarse en planta de sótano.

Se autoriza la construcción de **edificaciones anexas al edificio principal**, siempre que no produzcan incidencias negativas de tipo ambiental, estéticas o de otro orden, sobre el entorno o el edificio principal, debiendo cumplir las siguientes condiciones:

- altura máxima de 3 m al alero.
- superficie inferior a 50 m², siempre que no supere el 40% de la ocupación máxima del edificio principal.
- adosado a la parte posterior del edificio principal o a sus fachadas laterales, no sobresaliendo más de 8 metros de la fachada, y separado al menos 1 metro de las esquinas de la fachada principal. Únicamente podrá adosarse a la fachada principal, siempre que la longitud de fachada adosada sea inferior al 50% de la fachada principal.
- cubierta plana o inclinada, incluso con terraza descubierta o cubierta en planta primera, a modo de porche, abierta en el frente y laterales.
- Se prohíben en estas edificaciones tratamientos que no sean los propios de fachada.
- Los porches cubiertos se regirán por lo establecido en la presente Ordenanza, entendiéndose como superficie construida el 50% de la superficie proyectada en planta por la cubierta del mismo.
- La separación a parcelas colindantes será de 3 metros para apertura de huecos, no exigiéndose distancia alguna siempre que el muro sea ciego.
- Las posibles modificaciones respecto a las condiciones previas, siempre que se justifiquen debidamente, deberán ser reguladas mediante un Estudio de Detalle al respecto.

Para aquellos espacios libres privados de parcelas con edificación calificada como "Residencial Unifamiliar con ordenación según Plan Parcial aprobado", o para aquellos espacios derivados de la ordenación de parcela mediante Estudio de Detalle, se autorizan las construcciones descritas, con las siguientes salvedades:

- Se presentará Estudio de Detalle para la totalidad de la manzana así definida en el Plan Parcial, o la definida por los servicios técnicos municipales, en caso de indefinición del planeamiento de desarrollo.
- Superficie inferior a 20 m², siempre que no supere el 20% de la ocupación máxima del edificio principal.
- adosado a la parte posterior del edificio principal, o a sus fachadas laterales, no sobresaliendo más de 5 metros de la fachada.
- No se permite terraza cubierta en planta primera, a modo de porche.

Asimismo, y con independencia de los anteriores, se tolera la construcción de **edificaciones auxiliares**, separadas del edificio principal, con una altura máxima de 3 m al alero, y una superficie inferior a 30 m², con cubierta inclinada, dentro de la misma parcela de los edificios existentes, siempre que no produzcan incidencias negativas de tipo ambiental, estéticas o de otro orden, sobre el entorno o el edificio principal. Se prohíben en estas edificaciones tratamientos que no sean los propios de fachada. Se respetará una distancia adecuada entre el edificio auxiliar y el principal, que garantice una correcta ordenación de ambos, primando la del edificio principal. La separación a parcelas colindantes será de 2 metros, y de 3 metros para apertura de huecos.

Para aquellos espacios libres privados de parcelas con edificación calificada como "Residencial Unifamiliar con ordenación según Plan Parcial aprobado", o para aquellos espacios derivados de la ordenación de parcela mediante Estudio de Detalle, se autorizan las construcciones descritas, con la siguiente salvedad:

- Superficie inferior a 10 m², siempre que no supere el 20% de la ocupación máxima del edificio principal.

Engloba esta denominación a los parques y las zonas de recreo y expansión.

En las áreas así calificadas, se admiten exclusivamente edificaciones complementarias de uso y dominio públicos que no rebasen una ocupación del 5% de la superficie de la zona. Su altura máxima será de 3 m, admitiéndose elementos singulares (quioscos, esculturas, fuentes, etc.), así como elementos aislados de mobiliario urbano.

Aunque en los planos se han grafiado globalmente las áreas como parques y zonas de recreo, ha de entenderse que las áreas ajardinadas, paseos, etc., podrán coexistir con un sistema viario peatonal, rodado de emergencia e incluso viario rodado convencional o aparcamientos en régimen de concesión. En estos dos últimos casos habrá de redactarse Estudio de Detalle justificativo de la necesidad de la actuación.

Se admiten instalaciones tales como Centros de Transformación, Subcentrales Telefónicas, Estaciones de Repetición, Estaciones de Regulación y Medida de Gas, Repetidores de Telefonía Móvil, y, en general, instalaciones de Transformación o Repetición de redes de servicios. El Ayuntamiento podrá autorizarlas de forma discrecional, siempre que estén justificadas en función de las necesidades zonales de la red de servicios, su diseño sea adecuado e integrado en el entorno, y se cumplan las condiciones siguientes:

- a) Todas las instalaciones deberán situarse bajo rasante, teniendo las características adecuadas para soportar eventuales sobrecargas de 1.000 Kg./m², o estar valladas.
- b) La superficie máxima de la zona reservada a los usos citados no superará el 5 % de la superficie total.

Título III ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN

Art. 3.1. Objeto.

Constituye el objeto de esta Ordenanza la regulación de cuantos aspectos se relacionan con la urbanización. Se establece tanto para obras relativas a pavimentación, jardinería y mobiliario urbano así como el establecimiento de servicios siendo estos:

- Abastecimiento de Aguas
- Red de Saneamiento (Aguas Fecales)
- Red de Saneamiento (Aguas Pluviales)
- Red de suministro de Energía Eléctrica, en Media Tensión (Centros de Transformación) y/o Baja Tensión
- Red de Gas
- Red de Telefonía
- Red de Telecomunicaciones
- Red de Fibra Óptica o cable

Se extienden a obras municipales o de iniciativa particular, siempre que afecten al espacio de uso público e interesen tanto a obras de nueva urbanización como a obras de renovación o de sustitución de la urbanización existente.

Art. 3.2. Interpretación de las Ordenanzas.

Las Ordenanzas de este Plan General Municipal se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria. En los casos de duda o de imprecisión prevalecerá la interpretación más favorable a la exigencia de previa urbanización y mayor dotación de servicios.

La aplicación de los términos, conceptos, notaciones o símbolos se atenderá a los significados recogidos en la Normativa Urbanística del Plan General Municipal.

Los posibles errores materiales que se detecten en este documento podrán corregirse mediante acuerdo simple de la Corporación, y en su caso publicación en el Boletín Oficial de Navarra, dándose cuenta al Departamento de Vivienda y Ordenación del Territorio, del Gobierno de Navarra.

Toda aclaración o interpretación que suscite dudas razonables requerirá un informe técnico-jurídico sobre el tema, en el que consten las posibles alternativas de interpretación, definiéndose la Corporación sobre cual es la correcta, incorporándose en lo sucesivo como nota aclaratoria de las Ordenanzas.

Cuando sean de tal entidad que afecten a aspectos sustanciales de las determinaciones del documento, deberá seguirse una tramitación idéntica a la establecida para las modificaciones del Plan General Municipal.

Art. 3.3. Proyectos de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización habrán de ajustarse a lo dispuesto en el Art. 134 de la L.F.O.T.U. y artículos 49, 50 y 51 del Decreto Foral 85/1995 o Reglamento de Planeamiento que desarrolle la L.F.O.T.U., así como a la normativa respecto a condiciones técnicas que estuviera en vigor.

No obstante, y a los efectos de prever espacio suficiente para albergar las redes de servicios urbanos, garantizar una dimensión suficiente para el tránsito peatonal, así como posibilitar la plantación de arbolado, se exigirá para las calles de nueva urbanización y para las obras de renovación o reforma que supongan un costo superior al 50% del correspondiente a obra nueva, que se reserve un espacio para aceras, no inferior a las medidas y proporciones siguientes:

- En calles de 15 m o más de anchura: un tercio de la anchura total de la calle entre alineaciones, con una anchura mínima de acera de 2'25 m.
 - o Cuando existan platabandas de tierra o zona verde anejas a la acera pavimentada, computarán como acera a los efectos del cumplimiento de las dimensiones mínimas anteriores.
 - o Se admitirán soluciones que, respetando la anchura mínima de aceras establecida para cada supuesto, sean asimétricas, de suerte que, al menos en una de ellas, exista la posibilidad de plantar arbolado.
- En calles de anchura inferior a 15 m se procurará conseguir un espacio para las aceras no inferior a los 2/7 de la anchura total, con una acera mínima de 1'50 m, aplicándose especialmente en este supuesto el criterio de asimetría que permita alcanzar dimensiones razonables, al menos en una de las aceras.

- Asimismo y con carácter excepcional, cuando de la aplicación de esta regla se observare que no pudieren ubicarse aparcamientos, o las aceras impidieren la circulación rodada, el Ayuntamiento podrá convertir ese vial en peatonal, con circulación restringida, suprimiendo la obligatoriedad de las aceras.

Los Proyectos de Urbanización habrán de ajustarse a lo dispuesto en los Art. 49, 50 y 51 del Decreto Foral 85/1995, mientras no se desarrolle Reglamento de Planeamiento de la Ley Foral 35/2002, y a los siguientes criterios de calidad, salvo solución distinta, debidamente justificada y que acepte el Ayuntamiento.

Art. 3.4. Explanación y Pavimentación.

La viabilidad que debe definirse en los Proyectos de Urbanización se ajustará a las siguientes características técnicas:

- 1º) El ancho de los carriles de circulación de vehículos será, en general, de 3 m. El ancho de las bandas de aparcamiento se hará de 2 m si el aparcamiento es en línea, y de 5 m si es en batería. La definición geométrica de plantas y perfiles de los viales, así como bordes de calzadas e isletas o intersecciones con carreteras, se ejecutará de acuerdo con las recomendaciones al respecto del Departamento de Obras Públicas, Transportes y Comunicaciones.
- 2º) Las sendas peatonales, incluidas en ellas las aceras, tendrán una dimensión mínima de 1'50 m, las secundarias; y 3 m, las principales. La ejecución de las sendas se efectuará con enlosados naturales o artificiales. Las sendas peatonales, en sí o a través de las calzadas de vehículos, deberán estar diseñadas para que sean transitables por minusválidos, coches de niños, etc., estableciéndose los oportunos vados en los bordillos.
- 3º) Las aceras y red peatonal se ajustarán, previo hormigonado de las bases, al menos, con 15 cm de hormigón armado y resistencia característica no inferior a 250 Kg/cm². En las zonas de paso de vehículos, se pasará a un espesor de 20 cm de hormigón.
- 4º) El material de acabado de aceras para peatones será de baldosa, modelo a decidir por el Ayuntamiento, tomada con mortero de cemento, con pendiente hacia la calzada del 2%. El Ayuntamiento podrá admitir tratamientos inferiores en zonas industriales y podrá exigir un material apropiado en zonas centrales o de carácter monumental.
- 5º) El bordillo tipo a emplear para delimitar isletas, aceras con calzada o aceras con zona de terraza o verde, será de granito o de hormigón prefabricado, de uno de los tipos homologados. Su colocación irá precedida de la ejecución de una caja de 10 cm de hormigón en la base y 15 cm hacia el lateral de la acera, como mínimo. El resalto mínimo respecto a la calzada será de 12 cm.
- 6º) En zona de garajes, se empleará bordillo achaflanado de 4 cm de altura más 11 cm en plano inclinado.
- 7º) Se admitirán también enlosados para acabado de pavimentación, según los diversos usos que se prevean, al objeto de dar variedad a las soluciones de pavimentación.
- 8º) Las calzadas de vías rodadas se efectuarán con una sección transversal, con acuerdo parabólico central con pendiente del 1% y pendiente en laterales de las aceras hacia el bordillo del 2%.
- 9º) Las calzadas que hayan de recibir tráfico rodado deberán ejecutarse de acuerdo con lo previsto en la Instrucción de Carreteras del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

Art. 3.5. Abastecimiento y Distribución de Agua.

1) Red de distribución.

El abastecimiento de todos los nuevos desarrollos debe realizarse desde la red de distribución municipal. Excepcionalmente, de no ser así, se deberá justificar la captación, emplazamiento, aforos y análisis de las aguas.

La red de distribución será lo más mallada o reticulada posible, evitando fondos de saco sin retorno. Se diseñará siguiendo el viario o por espacios públicos no edificables siguiendo un trazado regular, a profundidad uniforme y accesible con medios normales para su reparación y mantenimiento. Estará a un nivel superior de la red de saneamiento y separada de este. Los depósitos y la red tendrán los dispositivos necesarios para una correcta limpieza y desinfección. Se estará a lo señalado en la NTE-IFA y normativa sectorial.

Se informará el proyecto por parte de la Mancomunidad de Servicios de Montejurra, que será la entidad competente para fijar los trazados y características técnicas de las redes. Los esquemas propuestos en la documentación gráfica del P.U.M. se entienden como orientativos, y servirán únicamente como referencia de trazado. Con respecto a las acometidas a redes

existentes, estas se entienden asimismo como orientativas, por lo que se valorará en cada caso, la ubicación más adecuada, pudiendo no coincidir con las previsiones grafadas en el P.U.M.

2) *Viviendas y locales.*

El abastecimiento y distribución de agua potable se diseñará con los siguientes datos básicos como mínimo:

- Zona de vivienda 300 l/hab/día.
- Zona de comercio y oficinas 100 l/hab/día.

El consumo máximo para el cálculo de la red será de 2'5 veces el consumo diario medio. El diseño podrá contener depósitos reguladores intermedios, en las condiciones previstas en la regulación vigente. En este caso, deberá asegurarse el consumo, como mínimo, de un día, y la presión suficiente para abastecer los puntos más altos de la zona a servir.

3) *Bocas de riego e hidrantes.*

En las zonas de parques, jardines y espacios libres, se establecerán instalaciones de riego suficientes para un consumo mínimo diario de 20 m³/Ha. La localización de las bocas de riego será tal que sus áreas funcionales, medidas de acuerdo con la presión de la red, cubran el espacio a servir, siendo preceptiva la instalación de riego automático por aspersión en zonas ajardinadas.

Para el riego de las calzadas, se establecerán las bocas de riego suficientes, de acuerdo con la presión de la red, para que, con manguera de 10 m, puedan alcanzarse todos los puntos de las mismas, con una separación mínima de 50 metros, salvo justificación y aceptación de propuesta, por parte del Ayuntamiento. Cada red de distribución independiente servirá como máximo a 12 bocas de riego.

En el diseño de los sumideros se tendrá en cuenta facilitar el riego y limpieza de cunetas por agua corriente.

Los hidrantes serán de 1 boca, del tipo normalizado. Se utilizará, al menos, un hidrante de 100 mm. por cada 8 Ha de suelo destinado a vivienda (localizado en un punto central y accesible) y por cada 4 Ha en las demás áreas.

Art. 3.6. Saneamiento y Alcantarillado.

El saneamiento y el alcantarillado a incluir en los proyectos de urbanización deberán redactarse de acuerdo con las preexistencias de la red municipal y las previsiones al respecto del Ayuntamiento y de las presentes Ordenanzas.

Las nuevas redes o sustitución de la red existente, se ejecutarán mediante red separativa de aguas fecales y pluviales. Particularmente, se exigirá para aguas pluviales, una consideración de cálculo de 65 l/m² y día, correspondiendo a un periodo de retorno de 10 años.

La red de alcantarillado seguirá el trazado viario o espacios libres de uso público. La conducción del efluente final hasta el punto de vertido se realizará, a ser posible, por caminos existentes o en proyecto, señalándose su posición.

Los pozos de registro serán prefabricados, de hormigón con junta de goma. Irán dotados de pates de polipropileno con varilla interior. Las tapas serán de fundición tipo reforzado de 60 cm de diámetro, con la inscripción "saneamiento" o "pluviales".

La separación máxima será de 50 m entre pozos de registro. Se colocarán pozos de resalto con diferencias de cota superiores a 80 cm. La pendiente mínima en cualquier tramo será del 0'5% y la velocidad estará comprendida entre 1 y 3 m/seg., si no se justifica el empleo de conductores especiales. Asimismo, la profundidad mínima de las conducciones se establece en 1,20 metros, con respecto a solado terminado.

La Red tendrá unas secciones mínimas de 30 cm de diámetro en colectores longitudinales accesibles por simples cotas, y 40 cm en los cruces de calzadas o zonas de difícil accesibilidad.

El material empleado en las conducciones de aguas fecales será de PVC reforzado, cumpliendo en calidad de material, resistencia y sistema de ejecución de juntas, las disposiciones del apdo. 5.2.2. del Pliego de Condiciones Técnicas de la Dirección General de Arquitectura, aprobado por el Ministerio de la Vivienda. También se admitirá tubería de evacuación de hormigón en conducción de aguas residuales y pluviales, siempre que justifiquen debidamente su idoneidad técnica, en función del Pliego citado. La ejecución de canalización se efectuará conforme a las indicaciones de la NTE-ISA en sus apartados ISA-8, ISA-9, ISA-10 e ISA-11.

Los sumideros serán de buzón y cierre sifónico. La superficie máxima de recogida de aguas pluviales y de riego será de 600 m² por cada sumidero y se colocarán, con una separación lineal máxima de 50 metros, conectados a la red general.

Se informará el proyecto por parte de la Mancomunidad de Servicios de Montejurra, que será la entidad competente para fijar los trazados y características técnicas de las redes. Los esquemas propuestos en la documentación gráfica del P.U.M. se entienden como orientativos, y servirán únicamente como referencia de trazado. Con respecto a las acometidas a redes existentes, estas se entienden asimismo como orientativas, por lo que se valorará en cada caso, la ubicación más adecuada, pudiendo no coincidir con las previsiones grafadas en el P.U.M.

Se situarán cámaras de descarga en cabecera de los ramales importantes y, en los que sirvan a varios edificios, su capacidad será de 0'5 m³ para las alcantarillas de 0'30 m, y de 1 m³ para las restantes. Se podrá optar por otro tipo de solución (pozos con llave desagüe), siempre que se justifique y sea aceptado por los Servicios Técnicos Municipales. Estos, excepcionalmente, podrán admitir soluciones o materiales, distintos a los indicados, previo informe favorable y vinculante.

Los edificios industriales con vertidos especiales deberán presentar y justificar un sistema de depuración específico para cada caso particular, en función de las características de sus aguas residuales, y autorizado por NILSA.

Queda totalmente prohibido verter o permitir que se viertan, directa o indirectamente, a la Red de alcantarillado aguas residuales o cualquier otro tipo de desechos sólidos, líquidos o gaseosos que, en razón a su naturaleza, propiedades y cantidad, causen o puedan causar por sí solos o por interacción con otros desechos, alguno o varios de los siguientes tipos de daño, peligros o inconvenientes en las instalaciones de saneamiento:

- 1) Formación de mezclas inflamables o explosivas;
- 2) Efectos corrosivos sobre los materiales constituyentes de las instalaciones;
- 3) Creaciones de condiciones ambientales nocivas, tóxicas, peligrosas o molestas, que impidan o dificulten el acceso y/o la labor del personal encargado de la inspección, limpieza, mantenimiento o funcionamiento de las instalaciones;
- 4) Producción de sedimentos, incrustaciones o cualquier otro tipo de obstrucciones físicas que dificulten el libre flujo de las aguas residuales, la labor del personal o el adecuado funcionamiento de las instalaciones de saneamiento.
- 5) Dificultades y perturbaciones de la buena marcha de los procesos y operaciones de la Planta Depuradora de Aguas Residuales, que impidan alcanzar los niveles de tratamiento y de calidad de agua depurada previstos.
- 6) Contaminación de los colectores diferenciados de pluviales o de los cauces a que estos vierten.

Se prohíben vertidos, periódicos o esporádicos, cuya concentración, caudal, horario o cantidad horario de polucionantes exceda durante cualquier periodo mayor de 15 minutos, y en más de 5 veces el valor promedio en 24 horas de la concentración caudal horaria o cantidad horaria de polucionantes, y que pueda causar perturbaciones en el proceso de tratamiento de las aguas residuales. Esta prohibición se traduce en la necesidad práctica, en la mayoría de los casos, de instalar algún tipo de pretratamiento de homogeneización, y permite controlar el desecho periódico y esporádico de baños concentrados, agotados, procedentes, por ejemplo, de operaciones de tratamiento de superficies metálicas tintas, textiles, etc.

No obstante lo expuesto, bajo ningún concepto se podría entrar en contradicción con lo señalado en la Ley 10/ 1988 de Saneamiento de Aguas Residuales de Navarra y Decretos Forales 82/1990 y 191/2000.

Art. 3.7. Energía eléctrica y alumbrado público.

El abastecimiento de energía eléctrica y alumbrado público de los Proyectos de Urbanización deberá cumplir las siguientes especificaciones técnicas:

- 1) *Exigencias fotométricas:*

Niveles de iluminación: En todas aquellas instalaciones de iluminación que vayan a pasar a ser propiedad y uso público, se exigirá como un nivel de 25 lux en servicio para las vías rodadas y un mínimo de 20 lux en servicio para las vías peatonales. Se considerará como coeficiente de conservación 0'64.

Uniformidad: En todas aquellas instalaciones de iluminación que vayan a ser propiedad y uso público, se exigirá como mínimo para las redes viarias rodadas una uniformidad media de 0'60 y extrema de 0'30; y para las vías peatonales, una uniformidad media de 0'50 y extrema de 0'25.

- 2) *Implantación:*

En las zonas urbanas, se tenderá a la implantación general al tresbolillo o pareadas.

- 3) *Tipo de Lámpara:*

En todas aquellas instalaciones de iluminación que vayan a pasar a ser propiedad y uso público, se utilizarán similares a las existentes en las inmediaciones, si son de reciente ejecución, o las que expresamente señale el Ayuntamiento. Mediante justificación, que deberá ser aceptada por los Servicios Técnicos Municipales, se podrá optar por otro tipo de solución.

4) *Luminarias:*

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Ser de aluminio;
- Ser herméticas;
- Tener cierre de policarbonato en zonas con peligrosidad potencial, y de metacrilato en zonas normales.

Los Servicios Técnicos Municipales podrán proponer o admitir otros materiales.

5) *Soportes:*

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Ser de una sola pieza, sin soldadura;
- Estar galvanizados en caliente, con calidad mínima de 520 g/m² en cinc;
- Estar calculados con un coeficiente de seguridad de 3'5;
- Tener las cajas de bornes y fusibles totalmente protegidas.

Los Servicios Técnicos Municipales podrán proponer o admitir otros materiales.

6) *Alturas:*

Las lámparas de 250 W serán de 8-10 m de altura mínima, y las de 150 W podrán ir sobre columna de 4 ó 5 m de altura. Los Servicios Técnicos Municipales podrán proponer o admitir otros criterios.

7) *Alumbrado integrado en edificios:*

Se admitirán, debidamente justificados y con una clara precisión de la calidad de instalación.

8) *Tomas de tierra:*

Se exigen tomas de tierra en todo tipo de soportes y armarios.

9) *Tendido:*

Será siempre subterráneo, con excepción de aquellos casos de iluminación integrada citados anteriormente, en que podrá apoyarse en las fachadas.

10) *Cables:*

Serán subterráneos y deberán ser siempre de cubierta de neopreno. En el caso de iluminación integrada, podrá ser de cubierta de PVC, previendo siempre que la baja del tendido de fachada al subterráneo vaya protegida en su unión al suelo por tubo de acero galvanizado, hasta una altura de 3 m.

11) *Armarios de distribución de alumbrado:*

Deberán tener cabida para maniobra y medida, y disponer de los mecanismos necesarios para la reducción de nivel de alumbrado.

12) *Proyecto:*

Todos los Proyectos de Urbanización irán acompañados de un estudio de iluminación en el que quede garantizado el cumplimiento de las normativas anteriormente citadas, fundamentalmente las exigencias fotométricas. Se deberá cumplir el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, así como cuantas disposiciones normativas afecten a este tipo de instalaciones, en particular el Decreto Foral 199/2007, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo de la LF 10/2005, de ordenación del alumbrado para la protección del medio nocturno.

13) *Suministro de energía eléctrica:*

Para la definición del suministro de energía eléctrica se ajustarán los proyectos en función de las normas de los servicios de Iberdrola, actualmente concesionaria del servicio, o del servicio que eventualmente pudiera sustituirlo.

Se informará el proyecto por parte de la Compañía Suministradora, que será la entidad competente para fijar los trazados y características técnicas de las redes. Los esquemas propuestos en la documentación gráfica del P.U.M. se entienden como orientativos, y servirán únicamente como referencia de trazado. Con respecto a las acometidas a redes existentes, estas se

entienden asimismo como orientativas, por lo que se valorará en cada caso, la ubicación más adecuada, pudiendo no coincidir con las previsiones grafadas en el P.U.M.

Para la previsión de potencia de cálculo, se deberán tener en cuenta las especificaciones que la compañía suministradora pueda exigir, así como lo establecido en los Reglamentos Electrotécnicos para Alta y Baja Tensión

Los tendidos eléctricos en Suelo Urbano y Urbanizable de Uso Residencial deberán discurrir subterráneos por terrenos de dominio público, preferentemente bajo aceras; al cruzar las calzadas, los cables se protegerán con tubos de fibrocemento o similar, embebidos en macizos de hormigón.

Los centros de transformación deberán adoptar cuantas medidas correctoras sean necesarias contra ruidos, vibraciones, ventilación, seguridad, ..., a fin de hacer la instalación tolerable para los vecinos. Se localizarán preferentemente en suelo de propiedad privada, debiendo el edificio resultante ajustarse en todo a la ordenanza correspondiente a la zona donde se ubique.

El Proyecto de Urbanización deberá comprender las redes de distribución y centros de transformación, señalando los recorridos, sección de los cables y emplazamiento de las casetas, debiendo justificar que se dispone del suministro que garantice la potencia necesaria para cubrir la futura demanda de energía de los usuarios.

Art. 3.8. Red Telefónica, de Telecomunicaciones y Gas Natural

El proyecto se ejecutará de acuerdo con los respectivos Servicios de Proyecto de las compañías suministradoras. La red de distribución circulará de forma subterránea, preferentemente bajo las aceras y, en todo caso, por terrenos de dominio público. Los cruces de cables bajo calzadas de circulación deberán estar contenidos en tubos de mayor diámetro, con arquetas en los bordes, de manera que cualquier sustitución o reparación pueda hacerse sin cortar el pavimento.

Quedan prohibidos los pozos o arquetas bajo calzadas de circulación.

Art. 3.9. Criterios de diseño sobre plantaciones:

El tratamiento de los espacios libres se llevará a efecto dependiendo de su carácter público o privado y de su función.

Será obligada la plantación de arbolado a lo largo de las vías de tránsito rodado y en las peatonales, en los estacionamientos de vehículos y en los espacios libres destinados a parques y jardines de uso público, siempre que lo permitan sus dimensiones.

Se deberán plantar especies preferentemente autóctonas, que refuercen el carácter de la zona.

Art. 3.10. Criterios sobre recogida de basuras:

Se estructurará obligatoriamente el sistema comunal de recogida de basuras. Si éstas se recogen provisionalmente en recinto dentro de las edificaciones, deberá estudiarse el aparcamiento del auto-camión para el momento de la recogida si es que sobrepasa la distancia de 70 metros. En caso de adoptarse la solución de contenedores fijos en el exterior, estos deberán estar ubicados de manera que no existan con los aparcamientos de superficie, completos giros y retornos dificultosos. Estos aspectos deberán considerarse en el caso de soterramiento de los contenedores.

Art. 3.11. Barreras físicas y sensoriales:

En obra nueva, adaptación o mejora, correspondientes a espacios libres de edificación, de uso o concurrencia públicos, serán de aplicación los criterios establecidos en la LF 4/1988, de 11 de julio, sobre barreras físicas y sensoriales, modificada por la LF 22/2003, de 25 de marzo, y en sus reglamentos de desarrollo.

Asimismo, se estará a lo dispuesto en la ORDEN VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

En todo caso, para espacios públicos se establecen las siguientes medidas de accesibilidad:

Pavimentos:

Los pavimentos de las zonas destinadas a los peatones serán, en general duros y antideslizantes.

Los viales mixtos, para vehículos y peatones, cumplirán también con la condición anterior.

Las aceras, siempre que sea posible, tendrán una pendiente transversal que no sobrepasará el 2%. También deberá intentarse en el trazado viario, que la pendiente longitudinal no supere el 8%, debiéndose justificar esta circunstancia.

En los pasos peatonales se salvará el desnivel entre la acera y la calzada, rebajando el bordillo al nivel de la calzada y dando a la acera la forma conveniente de badén quedando un escalón con una altura de 2 cm como máximo. Este rebaje será de una anchura de 1,50 m aproximadamente. El bordillo rebajado será de material duro y antideslizante, y especialmente rugoso.

A cada lado de los bados peatonales se colocará una franja de losetas especiales con un ancho total de 1 m y de una longitud igual a la anchura de la acera, a fin de que los individuos puedan percibirse al tacto de que se encuentran en un paso peatonal excepto en casos de aceras de hasta 2 m, en que la franja ocupará todo el bado peatonal. Estas losetas especiales serán de color rojo y el bordillo se pintará del mismo color.

Señalización:

Las señales de tráfico, semáforos, postes de iluminación o cualquier otro elemento vertical de señalización que deban colocarse en la vía pública, se situarán en el borde exterior de la acera, siempre que la anchura de esta sea igual o superior a 1,50 m.

Si no existiera acera o su anchura fuera inferior a 1,50 m, los elementos verticales de señalización se situarán en el borde interior de la acera, junto a las fachadas, pero a una altura suficiente para no causar daños a invidentes.

En las esquinas de las manzanas, en toda su superficie de intersección común a dos aceras, no se colocará ningún poste o elemento vertical de señalización con el fin de no obstaculizar el tránsito peatonal. Los bordillos serán rebajados.

Tampoco existirán obstáculos verticales en ningún punto de la superficie que comprende el paso de peatones.

Escaleras y rampas:

Los tramos de escaleras en la vía pública estarán dotados de pasamanos a una altura aproximada de 0,90 m. La sección del pasamanos debe tener una anchura o diámetro de 5 cm y, en todo caso su diseño debe ser anatómico para facilitar el agarre.

El pasamanos estará fuertemente recibido y continuará, al menos, 45 cm al comienzo y al final de la escalera. Si la escalera tiene una anchura superior a 0,90 m, se colocarán pasamanos a ambos lados.

En la solución de escaleras se evitarán los resaltos de la huella sobre la tabica y se intentará que la tabica quede remetida hacia el interior en su parte inferior.

La anchura de la escalera será de 1,30 m como mínimo.

Siempre que sea posible establecer una pendiente de rampa inferior al 10%, las escaleras se complementarán con una rampa. En los accesos a la citada rampa, se dispondrá una franja de losetas especiales de 1 m de anchura a lo largo de todo el frente de las mismas.

Las rampas deberán dotarse de pasamanos a dos alturas, 0,70 m y 0,90m, y también se colocarán bandas laterales de protección a 10 cm de altura a lo largo de toda la rampa.

Parques:

En zonas verdes y parques urbanos de uso público se dispondrán caminos de 1,50 m de anchura mínima, pavimentados con material duro y antideslizante o en su defecto, la tierra compactada al máximo. Los desniveles existentes se salvarán mediante rampas, con una pendiente máxima del 10% y anchura mínima de 1,50 m.

Elementos urbanos y otras instalaciones:

Los elementos urbanos de uso público, tales como cabinas, fuentes, papeleras, etc deberán elegirse y colocarse según diseño y dimensiones que hagan posible el uso de los mismos a personas con minusvalía y/o en silla de ruedas.

Los alcorques se cubrirán con una rejilla para impedir que los invidentes puedan deslizarse por el hueco que circunda el árbol.

No se permitirá la construcción de salientes, escaparates, toldos etc para evitar daños a los invidentes cuando no se detecten con la suficiente antelación. Así mismo en las instalaciones de kioskos, terrazas de bares y demás similares que ocupan las aceras, deberán tomarse las medidas necesarias para que los invidentes puedan detectarlas a tiempo.

Art. 3.12. Reposición de pavimentos:

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

- En las aceras con anchura inferior a 1 m la reposición alcanzará a la totalidad de la superficie, cualquiera que sea la clase de pavimento existente cuidando la absoluta continuidad del dibujo, colocación del embaldosado, etc. Si por interés público fuese necesario modificar el tipo de pavimento, se convendrá con el interesado para la modificación del mismo.

- La reconstrucción del pavimento de calzada se ejecutará con los mismos materiales y espesor previos a la apertura de la zanja. Sin embargo, en caso de pavimentos de hormigón, el espesor alcanzará al menos 20 cm, con vibrado mecánico.

Art. 3.13. Condiciones de seguridad en la ejecución de las obras:

La anchura de excavación será adecuada de manera que permita realizar los trabajos con la entibación precisa.

Si hubiera edificios adyacentes, se apuntalarán los muros, procediéndose a la desviación del tráfico en el lugar.

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

No se acumularán los materiales procedentes de excavación en los bordes de la misma por espacio superior de un día.

Estas condiciones de seguridad tienen el carácter de mínimas y son aplicables a todo tipo de zanjas, en terrenos públicos y privados. De la adecuada realización y seguridad de la obra, responderá el técnico director de los trabajos, o en su defecto la empresa constructora. Así mismo se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Seguridad y Salud en el Trabajo.

Art. 3.14. Señalización de las obras:

Todas las obras deberán estar perfectamente señalizadas, mediante vallas u otros elementos característicos, 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, entendiéndose como obstáculos los montones de escombros, materiales para la reposición del pavimento, zanjas abiertas, maquinaria y otros elementos.

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

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

Art. 3.15. Obras de carácter urgente:

Toda la apertura de la vía pública o renovación del pavimento con el fin de reparar averías o desperfectos en sus instalaciones de servicios se considerará siempre como obra de carácter urgente, tramitándose su licencia de la manera siguiente:

La entidad interesada comunicará por escrito y duplicado presentándolo en el Ayuntamiento, la avería y sus consecuencias. Esta visará el duplicado que devolverá al peticionario, considerándose que se concede autorización provisional desde ese momento para la iniciación de los trabajos, bajo la responsabilidad de la entidad que lo solicita.

En un plazo máximo de 3 días, posterior a la comunicación por escrito, la entidad deberá solicitar la licencia relativa a la obra que se trate, indicando en la petición las causas que motivaron la actuación inmediata.

Art. 3.16. Consulta previa obligatoria

Aquellas urbanizaciones de iniciativa particular deberán, previamente a la presentación del Proyecto de Urbanización, solicitar del Ayuntamiento información sobre los servicios a ubicar, la cual deberá ser emitida en el plazo de 1 mes.

En el caso de silencio administrativo, se entenderá que los servicios a instalar son los reseñados en el art.1 previendo las oportunas canalizaciones para las redes de:

- Abastecimiento de Aguas
- Red de Saneamiento de Aguas Fecales y Pluviales
- Red de Suministro de Energía Eléctrica (media y/o baja tensión)

Y dejando los oportunos bloques técnicos o canalizaciones para la instalación del cableado y/o tubería por parte de las compañías suministradoras, que soliciten la correspondiente autorización administrativa, de:

- Gas
- Telefonía
- Fibra Óptica o cable

TÍTULO IV Vibraciones y Ruidos

Art. 4.1. Instalación de maquinaria.

La maquinaria que se instale, deberá estar perfectamente equilibrada, estática y dinámicamente. El anclaje de las máquinas deberá realizarse sobre macizo suficiente para absorber las vibraciones. Para su cálculo, salvo estudio justificativo, se deberá partir de una hipótesis de carga de 15-25 veces el peso del elemento que gravite sobre él. En el caso de máquinas muy revolucionadas, se estudiarán sus dimensiones para que el número crítico de sus oscilaciones no perturbe, por su excesiva proximidad, al de revoluciones de la máquina. Las máquinas de arranque violento, las que trabajan por golpes o impactos, se deberán anclar en bancadas independientes y aisladas del suelo del local por intermedio de materiales absorbentes de la vibración.

Todas las máquinas se situarán a una distancia mínima de un metro de los muros medianeros.

Los conductos por los que discurran ruidos en forma forzada, acoplados a máquinas con órganos en movimiento, dispondrán de dispositivos que impidan la transmisión de las vibraciones generales por dichas máquinas y conductos.

En los circuitos de agua, se impedirá que se produzcan golpes de ariete, diseñando sus elementos para que el líquido circule por ellos en régimen laminar para los gastos normales.

Art. 4.2. Limitaciones de niveles de emisión sonora.

Las limitaciones generales de los niveles de inmisión sonora producida por una actividad en cualquier vivienda serán:

- De 08 a 22 horas 30 dBA
- De 22 a 08 horas 28 dBA.

En todo momento se estará a lo señalado en el C.T.E. o NBE-CA (según el caso) y legislación complementaria (R.A.M.).

Art. 4.3. Inspección y control.

Los titulares de los generadores de ruido facilitarán a los Inspectores Municipales el acceso a las instalaciones o focos generadores de ruido y dispondrán su funcionamiento según les indiquen dichos Inspectores.

El aparato medidor empleado deberá ser conforme a la Norma CEI 651, preferentemente del tipo 1, admitiéndose del tipo 2 (Comisión Electrotécnica Internacional).

En previsión de los posibles errores de medición, cuando ésta requiera una especial precisión, o así lo solicite el interesado, se adoptarán las siguientes precauciones:

1. Antes y después de las mediciones, se comprobará el correcto funcionamiento del grupo mediante el calibrador o cualquier otro método.
2. La medición se efectuará a más de 1 m de separación de los muros y forjados de la habitación de que se trate, con las ventanas, puertas y elementos de obscurecimiento (persianas, cortinas, etc.) Cerrados o corridos.
3. El observador se situará en el plano normal al eje del micrófono y lo más separado del mismo, para que no se produzca paralelaje.
4. Se iniciarán las mediciones a la velocidad rápida y, cuando la lectura, fluctuando, se desvíe más de 3 dBA, se empleará la velocidad lenta, pudiéndose utilizar sonómetros integrados, en cuyo caso se especificará el tiempo a que se ha extendido la medida.
5. Cuando no se utilicen estos sonómetros integrales, se practicarán series de tres lecturas, a intervalos de un minuto en cada fase de funcionamiento y, en todo caso, un número de tres; admitiéndose como representativo el valor medio más alto alcanzado en las lecturas de cada serie. Estos resultados se rechazarán cuando sólo se eleven 3 dBA o menos sobre el sonido de fondo.

Estas medidas se tomarán teniendo en cuenta el ruido de fondo, cuando éste se encuentre entre 3 y 10 dBA por debajo del nivel total medio, en cuyo caso se procederá a la corrección correspondiente.

	0-3'5	3'5-4'5	4'5-6	37049	37112	Más de 10
Corrección	-	2'5	1'5	1'0	0'5	0

Art. 4.4. Vigencia.

Estas Ordenanzas son de aplicación complementaria hasta que se produzca la redacción de las correspondientes Ordenanzas Reguladoras sobre el Control de la Contaminación por Ruidos y Vibraciones.

Estas son las **Ordenanzas** del Texto Refundido, que se redactan en Noviembre de 2013, para la **Aprobación Definitiva** del **Plan General Municipal** de AYEGUI.

Por: José Ignacio DE CABO PASCUAL, Arquitecto; Silvia SANCHEZ SOTO, Abogada; y por

A handwritten signature in purple ink, consisting of a vertical line on the left, a horizontal line on the right, and a central scribbled area.

Ignacio AZCÁRATE SEMINARIO
Arquitecto Director y Coordinador