

ORDENANZAS DE URBANIZACION Y EDIFICACION DE NOAIN (VALLE DE ELORZ).-

Ordenanza número 29

Disposiciones de carácter general

Artículo 1.º Objeto.

Constituye el objeto de esta Ordenanza la regulación de ciertos aspectos constructivos, técnicos, sanitarios, de seguridad y de régimen de servicios que afectan a la edificación.

Art. 2.º Ambito territorial.

Se establece como ámbito de aplicación de esta Ordenanza todo el término municipal de Noáin (Valle de Elorz).

Art. 3.º Vigencia.

Las presentes Ordenanzas entrarán en vigor simultáneamente al Plan Municipal de Noáin (Valle de Elorz).

Su aprobación definitiva implica la derogación de las Ordenanzas Municipales de Edificación anteriores.

Art. 4.º Interpretación.

En el supuesto de contradicción entre las determinaciones gráficas y escritas o entre las determinaciones escritas entre sí, prevalecerán aquellas determinaciones que guarden mayor coherencia con los objetivos y finalidades del Plan Municipal.

No es misión de esta ordenanza constituirse en un elemento paradigmático de la actividad constructiva en los aspectos que regula, sino garantizar unos mínimos aceptables. En consecuencia se prevé la posibilidad de que en determinados aspectos, no regulados por legislación de rango superior, pudiera adoptarse una solución técnica o estética alternativa adecuadamente contrastada.

En estos casos el proyecto técnico razonará expresamente la solución adoptada en función de criterios de índole técnica o estética con mención expresa de los preceptos cuyo cumplimiento trata de omitirse.

El informe técnico valorará la validez de la propuesta alternativa y, en su caso, la posibilidad de aprobación del proyecto en cuestión.

El excelentísimo Ayuntamiento promoverá la actualización de las presentes Ordenanzas, para adaptarlas a la realidad social de cada momento, cuando así lo aconsejen la evolución científica y disposiciones normativas que se promulguen sobre aquellos aspectos que constituyen su objetivo.

TITULO I

Ordenanza de edificación

CAPITULO I

Preliminares y definiciones

Art. 5.º Objeto.

Las disposiciones contenidas en el presente Título tienen por objeto regular las condiciones generales a que han de ajustarse las obras de nueva planta, así como las obras de reforma, rehabilitación, renovación o ampliación de las edificaciones existentes que se realicen.

Art. 6.º Alineación oficial.

Este concepto hace referencia fundamentalmente al régimen de propiedad resultante de la ordenación.

Se entiende por alineación oficial la línea que separa el espacio público del privado.

Art. 7.º Alineación máxima.

Se entiende como tal la línea que no puede sobrepasar la fachada aunque pueda retranquearse de la misma.

Art. 8.º Alineación obligatoria.

En aquellos casos en los que así lo aconseje el diseño de una calle o espacio público, la fachada deberá situarse necesariamente en dicha línea no admitiendo retranqueos de fachadas en todas sus alturas.

Art. 9.º Retranqueo.

Es la separación entre la alineación oficial y la de fachada, medida según la perpendicular a ambas.

Art. 10. Altura de la edificación.

Es la distancia vertical desde el punto de la rasante de la acera situado en la mitad de la alineación de fachada hasta la línea más baja del encuentro por el exterior de los muros de fachada con el forjado de cubierta.

En caso de que la longitud de la fachada supere los 15 metros de longitud, para la medición de la altura se considerará dividida la fachada en tramos de 15 metros como máximo y la altura se medirá sobre la rasante del terreno en el centro de cada tramo.

La altura de los edificios se determinará en relación con las fachadas que den frente a las calles.

En las zonas donde la pendiente resulte superior al 8%, el Ayuntamiento podrá adoptar una solución equivalente, interpretando también en la misma, la definición de sótano expresada en el artículo 14.

Si la diferencia de cotas entre la fachada principal y trasera supera los 3 metros (una planta), primará la cota de alero sobre el número de plantas.

Art. 11. Cuerpos salientes.

Se entienden por cuerpos salientes aquellos que sobresalen del plano que define el volumen del edificio y tienen el carácter de habitable u ocupables. Pueden ser cerrados, semicerrados y abiertos.

Art. 12. Elementos salientes.

Se entenderá por elementos salientes aquellos elementos constructivos u ornamentales no habitables u ocupables tales como zócalos, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles, toldos,...

Art. 13. Plantas de un edificio.

El límite de plantas se establecerá en todos los casos en la fachada más desfavorable, lo que quiere decir que si por existencia de desniveles, un edificio tuviera en una fachada más plantas que en las demás, la limitación del número de plantas se medirá en esa fachada.

Art. 14. Sótanos y semisótanos.

Se entiende por sótano, la planta cuya techo se encuentra en todos los puntos a menos de 1 metro sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación o por debajo de ella.

Art. 15. Planta baja.

Se denomina así a la planta mas próxima, en su cota más baja, al terreno que circunda a este.

Art. 16. Planta de piso.

Cualquier planta que se encuentre entre la planta baja y la cubierta o entrecubierta.

Art. 17. Planta bajo cubierta.

Se denomina planta bajo cubierta a la planta superior del edificio situada bajo el plano de cubierta cuando la solución constructiva de ésta permita que el espacio entre ambos forjados sea habitable.

Art. 18. Entrecubierta.

Se denomina entrecubierta a la planta bajo cubierta, en la que el encuentro horizontal del forjado de cubierta con los paramentos exteriores del edificio, da una altura libre del trasdós inferior a 1 metro con respecto al suelo de la planta.

Art. 19. Atico.

Se denomina ático a la planta bajo cubierta, en la que el encuentro horizontal del forjado de cubierta con los paramentos exteriores del edificio, da una altura libre del trasdós superior a 1 metro con respecto al suelo de la planta.

CAPITULO II

Condiciones generales de la edificación

SECCION I

Condiciones constructivas de la edificación

Art. 20. Condiciones generales.

Serán de obligado cumplimiento las condiciones constructivas que se enumeran a continuación, al margen de cuantas determinaciones de esta índole se deriven del cumplimiento de las condiciones particulares para cada tipo de edificación.

A tales efectos y aún cuando afecta a condiciones generales de la construcción, el Ayuntamiento exigirá que las obras de edificación o reforma, se lleven a cabo de acuerdo con las prescripciones del Pliego General de Arquitectura, que deberán constar en los proyectos técnicos que se presenten a la aprobación concejil.

Así mismo serán de aplicación la normativa y reglamentos vigentes que regulan los distintos aspectos de la edificación e instalaciones a realizar en ella.

Art. 21. Instalaciones de elementos al servicio de la colectividad.

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

Art. 22. Derribos, desmontes y relleno de tierras.

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

En el interior de edificios pueden hacerse los derribos a cualquier hora con tal de que no llegue el polvo a la calle, a cuyo efecto se dispondrá el riego de los escombros, ni se produzcan ruidos que puedan molestar al vecindario.

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

En ningún caso ni con pretexto alguno se depositarán tierras en la vía pública, debiéndose proceder a la limpieza de los materiales, barro o polvo que se derramen.

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

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

Art. 23. Zanjas.

La anchura de excavación será adecuada de manera que permita realizar los trabajos en presencia de la entibación requerida, respetando las siguientes medidas mínimas:

PROFUNDIDAD ANCHURA MINIMA DE BASE DE ZANJA

Hasta 1,50 metros	0,60 metros
Hasta 2,00 metros	0,70 metros
Hasta 3,00 metros	0,80 metros
Hasta 4,00 metros	0,90 metros
Más de 4,00 metros	1,00 metros

Se dispondrá de escaleras de mano cuando la excavación supere los 2 metros.

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

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

Bordeando la excavación se aplicarán un margen de tablas, que sobre salgan 30 centímetros como mínimo del nivel del terreno.

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

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

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

Art. 24. Cimientos y contenciones.

Los elementos sustentantes de cualquier edificio descansarán sobre cimentación calculada en relación con la carga que el terreno sea capaz de resistir.

La cimentación de las edificaciones no podrá sobresalir de la alineación oficial de la parcela hacia el exterior, ni por debajo ni por encima de la rasante.

Cuando exista algún pozo o vía de agua de tres metros de cimiento, se tomarán las precauciones necesarias.

En cualquier caso la solución constructiva aplicada a los elementos que compongan la cimentación y las contenciones garantizará la no transmisión de humedades por capilaridad al interior del edificio, así como el comportamiento estanco de tales elementos en el caso de contención de tierras, protegiendo el interior de la penetración de humedades y reforzando esta protección con un drenaje en el caso de existir un nivel freático por encima del suelo del recinto.

Art. 25. Estructura, condiciones a su calidad.

La solución constructiva resolverá la rigidez de la estructura, las juntas estructurales de la edificación, la separación del edificio y terreno por un espacio aireado de altura no inferior a 30 centímetros en aquellos casos en que la planta baja se destine a vivienda, la impermeabilidad de las soleras en

locales o zonas comunes, así como la protección de los materiales estructurales de la agresión ambiental y de otros materiales no compatibles.

Art. 26. Cerramientos exteriores.

Su diseño y solución constructiva asegurarán su resistencia e idoneidad frente a los agentes atmosféricos, así como el cumplimiento de aquellas determinaciones que regulan en el articulado dispuesto en las vigentes Normas Básicas de la Edificación el comportamiento acústico, higrotérmico y una adecuada incombustibilidad de las edificaciones destinadas a vivienda.

Art. 27. Carpintería exterior.

Su diseño y solución constructiva garantizará su resistencia e indeformabilidad, así como el cumplimiento de las determinaciones que regulan el comportamiento acústico e higrotérmico de la edificación, y las condiciones impuestas para iluminación y ventilación de la vivienda.

Art. 28. Chimeneas y hogares.

En este artículo se regulan las emisiones de humos y gases de instalaciones de uso doméstico y calefacciones individuales. En otro tipo de instalaciones se cumplirá lo dispuesto en las Ordenanzas de Actividades Clasificadas.

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

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

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

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

TABLA 1

Altura b en metros de la obstrucción

"a"	0,00	0,50	1,00	1,50	2,00	2,50
Hasta 2,50	1,10	1,60	- - -	- - -	- - -	- - -
Hasta 3,00	1,10	1,55	2,00	- - -	- - -	- - -
Hasta 4,00	1,10	1,50	1,90	- - -	- - -	- - -
Hasta 5,00	1,10	1,45	1,80	2,00	- -	- -
Hasta 6,00	1,10	1,40	1,65	1,95	- -	- -
Hasta 7,00	1,10	1,30	1,55	1,75	2,00	2,00
Hasta 8,00	1,10	1,20	1,40	1,55	1,75	1,90

Altura H en m.

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

TABLA 2

Distancia a en metros de la chimenea a la cumbrera

"Angulo"	0,00	0,50	1,00	1,50	2,00	>2,00
Hasta 5° a 10°	1,10	1,20	1,30	1,35	1,45	1,55
Hasta 11° a 20°	1,10	1,30	1,45	1,65	1,85	2,00
Hasta 21° a 30°	1,10	1,40	1,70	2,00	2,00	-
Hasta 31° a 40°	1,10	1,50	1,95	- - -	- - -	- - -
Hasta 41° a 50°	1,10	1,70	2,00	- - -	- - -	- - -
Hasta 51° a 60°	1,10	1,95	- - -	- - -	- - -	- - -

Altura H en m.

Si distara menos de 2 metros de otra construcción habitable propia o ajena, dicha elevación deberá entonces contarse sobre la cubierta de la construcción más elevada.

Las chimeneas que incumplieren estas condiciones a consecuencia de la posterior construcción de edificios colindantes, deberán ser elevadas a su altura reglamentaria a costa de sus propietarios.

Los conductos de calderas de calefacción central colectiva y quemadores de basuras se atenderán a las condiciones exigibles para las chimeneas industriales, de acuerdo a las Ordenanzas de Actividades Clasificadas vigentes.

Art. 29. Conductos de ventilación.

La evacuación de humos que no provengan de combustión, gases o ventilación de piezas no habitables, deberá reunir las condiciones siguientes:

- La sección mínima del colector debe ser de 400 centímetros cuadrados y la de los conductos individuales de 150 centímetros cuadrados. Estos solo ventilarán un local.
- La solución constructiva deberá garantizar el funcionamiento continuo de la ventilación.
- Los locales de planta baja o sótanos, así como las instalaciones de calefacción colectiva, tendrán derecho a sacar a la cubierta de los edificios, chimeneas de ventilación, salidas de humos, gases etc., lo que se hará constar por el propietario del inmueble en la declaración de obra nueva, en la constitución de propiedad horizontal y en los documentos de venta de locales y viviendas.
- Los proyectos de los edificios en cuya planta baja puedan instalarse usos que requieran la salida de humos o gases a cubierta deberán prever los conductos oportunos al efecto.
- En los edificios construidos que no dispongan de patios cerrados o estos tengan carácter de fachadas, el Ayuntamiento podrá permitir chimeneas por fachada en las condiciones que determine.

Art. 30. Bombonas de gas.

Se prohíbe la colocación de bombonas o depósitos de combustibles, líquidos o licuados, en antepechos de ventanas o estantes anclados a fachadas de viviendas.

Su instalación se realizará según lo dispuesto en las Normas Básicas de Instalación de Gas en edificios habitados, O.P.G. 29 de marzo de 1974 y demás reglamentos.

SECCION II

Condiciones de conservación de los edificios

Art. 31. Obligatoriedad de conservación.

Los propietarios de cualquier tipo de edificio dentro del término municipal están obligados a conservarlo en todas sus partes en perfectas condiciones de solidez, salubridad, higiene y ornato.

Art. 32. Obras de ornato.

El ayuntamiento podrá ordenar por razones de interés turístico o estético la ejecución de obras de conservación y reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que tuviesen que estar previamente incluidas en plan alguno.

Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si se encontrasen en el límite del deber de conservación que les corresponde, y con cargo a fondos del Ayuntamiento si lo rebasasen para obtener mejoras de interés general.

Art. 33. Cerramientos en plantas bajas.

Los propietarios o promotores de locales comerciales en plantas bajas estarán obligados a proceder a su cerramiento desde el momento de la construcción.

En locales que estén en uso, la obligatoriedad se amplía al mantenimiento de los cerramientos en las debidas condiciones de limpieza y ornato, empleando materiales acordes con el edificio y con la zona de su emplazamiento. Cualquier deficiencia a este respecto puede ser suplida por el Ayuntamiento con gastos a cargo de la propiedad.

Art. 34. Obras de salubridad.

El Ayuntamiento en relación con el artículo 21 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992, podrá ordenar la práctica de obras de mejora de las condiciones de higiene o salubridad de un inmueble atendándose a las disposiciones de estas Ordenanzas.

Así mismo podrá realizar estas obras con cargo a la propiedad en caso de no ser atendido el requerimiento.

SECCION III

Condiciones de seguridad de la edificación

Art. 35. Condiciones de solidez.

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

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

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

Art. 36. Vallas de precaución.

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

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

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

Art. 37. Precauciones durante la ejecución de las obras.

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

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.

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

Los andamios cumplirán las determinaciones de la normativa de seguridad e higiene en el trabajo vigente, serán cuando menos de 75 centímetros de ancho y las tablas y maromas que se empleen para su formación tendrán la resistencia correspondiente al servicio que han de prestar. Además la parte exterior de los andamios deberá cubrirse en dirección vertical hasta la altura de un metro de suerte que se evite todo peligro para los operarios, así como la caída de los materiales.

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

Art. 38. Aparatos elevadores.

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

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

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

Art. 39. Grúas-torre.

Las grúas-torre no podrán situarse en la vía pública, y sí sólo en el interior de la casa o solar o dentro de la valla de precaución, salvo casos especiales y con la autorización pertinente.

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

1.- La grúa a montar y todos sus elementos deberán hallarse en perfecto estado de conservación.

2.- La grúa se instalará en perfectas condiciones de funcionamiento y seguridad.

3.- La utilización de la grúa deberá hacerse dentro de las cargas máximas, en sus posiciones más desfavorables, que puedan ser transportadas en los distintos supuestos de uso.

4.- Se cubrirán con póliza de seguro, de responsabilidad civil ilimitada, los daños de cualquier género que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.

5.- La colocación de los elementos que transporte la grúa se efectuarán en la forma que ofrezca la máxima seguridad a juicio del técnico responsable de su funcionamiento.

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

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

Art. 40. Certificados para grúas, aparatos elevadores o andamios.

En todas las obras que sea necesario utilizar aparatos elevadores, grúas o andamios se deberá presentar un certificado de facultativo competente en el que éste se responsabilice de su correcto diseño y puesta en obra. Sin este requisito no se otorgará licencia de construcción.

Art. 41. Pararrayos.

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

Art. 42. Líneas de alta tensión.

En las zonas afectadas por el paso de líneas de alta tensión no se permitirá construcción alguna hasta que se haya desviado el paso de la línea en forma reglamentaria.

Art. 43. Obras que afectan a la estructura.

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

1.- Estudio de cargas en la estructura existente antes de la ampliación o reforma proyectada.

2.- Estudio de cargas resultantes de dicha ampliación o reforma.

3.- Memoria descriptiva de los apeos que hayan de verificarse en la ejecución de las obras, con expresión de sus respectivos cálculos y programa de coordinación de los trabajos.

4.- Manifestación de si el edificio que se pretende reformar o ampliar está o no ocupado, con indicación en su caso, del nombre y apellidos de los ocupantes.

Los ocupantes podrán examinar por sí mismos o mediante persona por ellos delegada, el proyecto y los aludidos documentos y formular las observaciones de carácter técnico que estimen pertinentes.

Art. 44. Técnico titulado.

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

1.- Movimiento de tierras (vaciado, excavaciones, rebaje, terraplén y catas de exploración).

2.- Obras de nueva planta, en cuanto a los trabajos relacionados en el extremo anterior.

3.- Obras de reforma y ampliación que afecten a la estructura del edificio y trabajos de recalce.

4.- Derribos o demoliciones.

SECCION IV

Condiciones para los edificios ruinosos y derribos

Art. 45. Obligación de apeo de edificios ruinosos.

Cuando un edificio se halle en estado ruinoso o alguno de sus elementos amenace la seguridad de los bienes o las personas, el propietario estará obligado a proceder a su apeo, previo proyecto de facultativo competente y nombramiento de director de obra responsable, solicitud y concesión de licencia, sin que ningún ciudadano pueda oponerse a que se establezcan en edificios de su propiedad aquellos elementos integrantes del apeo que resultasen necesarios.

La necesidad de apeo podrá declararse de oficio por el Ayuntamiento y ejecutado por éste con cargo a la Propiedad, en caso de que ésta no lo realizase.

Cuando el facultativo director de una obra o el encargado de reconocimiento de una finca o instalación estimase de absoluta urgencia el establecimiento de apeos, podrá ordenar que se ejecuten inmediatamente sin perjuicio de dar cuenta a las Autoridades municipales, solicitando licencia y abonando las tasas correspondientes.

En caso de necesidad de apeo de fincas contiguas por derribo de algún edificio es preceptivo el comunicarlo a las autoridades municipales, acompañando proyecto con planos y memoria correspondiente, suscrito por facultativo competente.

Art. 46. Declaración de ruina y acuerdo de demolición.

La declaración de estado ruinoso y el acuerdo de demolición total o parcial de las construcciones, así como las disposiciones que se dicten sobre habitabilidad de los inmuebles y el desalojo por sus ocupantes, se ajustarán a lo dispuesto en la Ley Foral 10/1994 de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Art. 47. Inmuebles y elementos catalogados.

Tales actuaciones se adecuarán, en su caso, a lo indicado en el Catálogo de Edificios y Elementos de Interés.

Queda prohibida la demolición de cualquiera de estos edificios o elementos, siendo obligatoria su restauración.

Art. 48. Expediente.

La declaración de ruina se hará siempre previo expediente contradictorio, que se iniciará a instancia del propietario del inmueble o de sus ocupantes, de oficio o en virtud de denuncia.

SECCION V

Condiciones de seguridad y salud en las obras de construcción

Art. 49. Disposición general.

Todas las construcciones deberán cumplir el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción.

SECCION VI

Prevención de incendios

Art. 50. Disposición general.

Las obras de edificación estarán sujetas a lo preceptuado por la legislación específica en vigor.

Art. 51. Otras disposiciones.

El Ayuntamiento podrá en cada momento redactar normas sobre prevención de incendios en cuanto afecta a:

- 1.- Materiales y elementos de construcción.
- 2.- Prescripciones concernientes a la edificación en general.
- 3.- Normas especiales en instalaciones industriales y artesanales, almacenes y deportes, garajes y talleres de reparación para vehículos, motores y almacenaje de carburantes.

CAPITULO III

Condiciones de volumen

SECCION I

Alineaciones y rasantes

Art. 52. Alineaciones y alturas oficiales.

Las alineaciones y alturas reflejadas en los planos de ordenación y en las fichas de la Normativa Urbanística del presente Plan Municipal, son consideradas a todos los efectos como oficiales.

Art. 53. Altura máxima de los edificios.

Altura vertical en metros que deberá respetarse por todo tipo de construcción.

Dicha altura máxima queda determinada en las fichas particulares de la normativa urbanística.

Art. 54. Número máximo de plantas.

Igualmente deberá respetarse el número máximo de plantas. No se computarán para tales efectos los sótanos, semisótanos y entrecubiertas.

El número de pisos vendrá limitado por las fichas particulares de la normativa urbanística.

Art. 55. Construcciones por encima de la altura máxima.

Sólo se permitirán por encima de la altura de edificación las siguientes instalaciones: trasteros, torreones de escalera o ascensor, acondicionamiento de aire, chimeneas, antepechos de fábrica (de 1,50 metros máximo).

Todas las construcciones situadas por encima de la altura máxima de la edificación, excepto torreón de escaleras y ascensores, chimeneas y acondicionamiento de aire, estarán inscritas dentro de los planos que tengan una pendiente del 40% con el plano horizontal desde el vuelo máximo permitido en las fachadas interiores y exteriores del edificio, no pudiendo exceder la altura máxima de dichas construcciones en más de 3 metros sobre la altura máxima de la edificación.

Se entiende por trastero, a estos efectos, todo local habitable que tenga ventilación pero no iluminación natural, ni accesos a terrazas, ni comunicación directa entre sí o con vivienda, siendo su uso el de desahogo del propio edificio.

Todas las construcciones que realicen por encima de la altura permitida por la edificación, deberán realizarse con materiales similares en calidad a los empleados en el resto de la edificación y especialmente, en sus fachadas.

Art. 56. Construcciones de sótanos y semisótanos.

Se permite la construcción de semisótanos con la limitación de 1 metro de altura libre hasta la rasante exterior, los huecos de ventilación e iluminación no podrán abrirse a la calle, haciéndolo siempre al interior de la parcela.

La altura libre en piezas no habitables no podrá ser inferior a 2,20 metros libres en cualquier punto.

Art. 57. Altura de pisos.

La altura libre mínima en interior de pisos nunca será inferior a 2,20 metros en baños y 2,40 metros en el resto de dependencias.

La altura libre máxima de la planta baja nunca podrá exceder de los 4 metros.

La altura del ático cuando corresponda a edificios de B+1+A no podrá superar 1,50 metros de altura en el paramento interior medido desde el pavimento acabado hasta el encuentro con el plano de cubierta.

SECCION II

Entrantes, salientes y vuelos

Art. 58. Entrantes.

La profundidad admisible para entrantes en plantas superiores no excederá la longitud de vuelo permitida a la edificación de que se trate y no habrá de superar en ningún caso la proporción 1:3 en relación al frente de fachada a que se aplica.

Art. 59. Cuerpos salientes.

1. Se permitirán a partir de la planta baja y siempre por encima de esta y a más de 3 metros sobre la rasante en todos sus puntos.
2. La dimensión máxima de balcones, miradores y, en su caso, cuerpos salientes cerrados será, en función del ancho de la calle y tomándose como máxima medida la distancia menor entre fachadas:

Anchura de la calle a que de frente la fachada:

- Menor de 8 metros: 0,6 metros.
- Entre 8 y 15 metros: 0,8 metros.
- Mayor de 15 metros: 1,0 metros.

En las calles con anchura inferior a 6 metros, los vuelos tendrán que ser permitidos expresamente por el Ayuntamiento.

3. Las aristas de las ventanas, balcones y miradores y cuerpos salientes mantendrán una distancia superior a 60 centímetros del plano de medianería.
4. Las aristas de los huecos situados en los costados normales a fachadas o formando ángulos con éstas deberán distar del plano de la fachada contigua un mínimo de 1 metro cuando esta pertenezca a un edificio con medianera o etxekarte.

5. Las impostas y cornisas de los cuerpos volados no excederán en ningún caso de 20 centímetros a partir del vuelo permitido. En los balcones y aleros toda moldura se entiende incluida en el vuelo permitido.
6. El vuelo de los aleros, balcones y miradores se contará desde el plano vertical correspondiente a la alineación de la casa y a partir de la primera planta. Cuando exista semisótano, no contará a estos efectos como planta.
7. La longitud máxima a lo largo de la fachada de cada balcón o mirador, no excederá de la abarcada por dos habitaciones, y en ningún caso 7 metros.
8. La longitud máxima del total de balcones o miradores no excederá del 50% de la longitud total de la fachada.
9. La forma en planta, de los vuelos será, en todo caso, regular. Su línea de frente será paralela a la de fachada y sus líneas de costado perpendiculares a ésta.
10. No quedarán fuera de ordenación aquellos elementos que perteneciendo a la construcción primigenia de los edificios protegidos, incumplan alguna de las determinaciones establecidas en este artículo.

Art. 60. Portadas y escaparates.

No podrán sobrepasar los planos exteriores de los muros de fachada.

Art. 61. Faroles.

Se permite colocar faroles perpendiculares a la fachada, el saliente máximo será de 80 centímetros, la altura mínima se situará a 2,50 metros sobre la rasante de la acera.

Art. 62. Rótulos.

Los rótulos serán objeto de concesión de licencia y en consecuencia deberán aprobarse previamente a su instalación.

En cascos antiguos se evitarán los materiales sintéticos y luminosos, adoptándose preferentemente las soluciones en fundición metálica y madera que eviten pintoresquismos.

Art. 63. Marquesinas.

No se permitirán las marquesinas en suelo público.

Art. 64. Toldos.

Los toldos de establecimientos no podrán sobresalir más de lo que corresponde a la acera menos 40 centímetros, respetando en todo caso el arbolado.

Su altura mínima sobre la rasante de la acera será de 3m, pudiendo admitirse elementos colgantes, no rígidos, que dejen libre una altura de 2,50 metros.

Se prohíben los apoyos a aceras.

Se permite la instalación de toldos sin que sobrepasen el vuelo permitido para balcones y miradores.

Art. 65. Puertas abatibles.

Las puertas abatibles instaladas en las plantas bajas destinadas a comercios, almacenes o garajes se construirán de manera que una vez abatidas, su altura sobre rasante de la vía pública sea como mínimo de 2,80 metros.

Art. 66. Prescripciones comunes a los artículos anteriores.

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

SECCION III

Patios

Art. 67. Patios exteriores.

Quedan prohibidos los patios abiertos a fachada.

No tendrán consideración de patio abierto a fachada, aquellos retranqueos cuya profundidad medida normalmente al plano de la fachada, no sea superior a 1,5 metros y siempre que en los planos laterales no se abran huecos.

Art. 68. Patios interiores.

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

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

Art. 69. Patios en medianerías.

Los patios situados en las medianerías de los edificios, cumplirán las condiciones anteriores, pudiéndolo hacer mancomunadamente entre patios que pertenezcan a edificios colindantes.

En este caso, se formalizará escritura pública constitutiva de derecho real para la edificación que se construya posteriormente, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas.

Art. 70. Cubrición de los patios.

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

Art. 71. Vuelos en el interior de los patios.

En el interior de las parcelas y patios de manzana, los vuelos se regirán por las mismas normas, tomando como referencia la anchura de las edificaciones y patios.

Art. 72. Pasajes comerciales.

Se permitirán pasajes comerciales sin circulación rodada con arreglo a las siguientes condiciones:

1. Su altura libre será la obligada por el cumplimiento de los artículos específicos para locales comerciales.
2. Su anchura no será inferior a 4 metros.
2. Tendrá un mínimo de 2 accesos a la calle, pudiendo ser uno de ellos a través de un patio de manzana, siempre que el mismo esté destinado a usos comerciales.
3. Para la concesión de licencia a cualquier local comercial, situado en un pasaje o patio de manzana, con el que comunique, será preceptiva la aprobación y ejecución de la totalidad de las obras del pasaje propuesto y en su caso, el acondicionamiento del patio de manzana.

CAPÍTULO IV CONDICIONES COMPOSITIVAS Y ESTÉTICAS

SECCION I GENERALES

Art. 73 CRITERIOS GENERALES

Este Plan Municipal pretende establecer un tratamiento particular para las diferentes construcciones a ejecutar en el término municipal.

Se establecen cuatro categorías principales que se recogen en este capítulo y que se completarán particularmente tanto en las fichas particulares de la normativa urbanística como en el catálogo de edificios con interés artístico

Dichas categorías, son:

- | | |
|----|---|
| a) | Edificios con protección integral |
| b) | Edificios con protección ambiental |
| c) | Edificios incluidos en Cascos Tradicionales |
| d) | Edificios en suelo urbano residencial |
| e) | Edificios en suelo industrial |
| f) | Edificios en suelo no urbanizable |

El criterio general es que las construcciones habrán de adaptarse, básicamente al ambiente estético del área en que se implanten, se entiende que el valor de éste resulta determinante. A tal efecto se ajustarán a lo previsto en este capítulo.

Se cuidará expresamente la situación masa y altura de los edificios, muros, cierres u otros elementos que puedan limitar visualmente o desvirtuar la configuración de aquellos lugares de paisaje abierto o perspectivas del conjunto urbano que participen de valores formales relevantes. El Ayuntamiento podrá denegar la concesión de licencia cuando entienda que un proyecto no contempla, en el sentido apuntado, las características históricas e imagen urbana o paisajística del entorno en que se situaría la edificación.

Como criterio general los edificios deberán ser diferentes no admitiéndose la repetición de los mismos. La agrupación de los mismos se realizará de forma que estos se integren con el conjunto de edificios del entorno.

Art. 73 REPETICION DE EDIFICIOS

Por edificio se entiende:

- Cada volumen aislado de otro dentro de la misma parcela, independientemente si es edificación principal o complementaria.
- Cada asociación de volúmenes adosados que contengan la edificación principal de una o varias parcelas, siempre que tengan un único acceso común indivisible.

De acuerdo a ello en cualquier agrupamiento continuo de 2 o más edificios, las fachadas enfrentadas o contiguas de un mismo espacio público, al objeto de evitar la uniformización, han de ser distintas entre sí.

Por fachadas distintas se entienden las que se diferencian al menos en uno de los siguientes aspectos:

- Forma general de la fachada procedente de una composición volumétrica o tipológica distinta.
- Cuando las fachadas correspondan a la misma tipología éstas se diferenciarán en:

Tamaño de la fachada, cuando las diferencias sean superiores a 1 metro.

Ordenación de los huecos de las fachadas distintas de la principal.

Presencia de elementos nuevos como balcón, mirador, porche, solana, galería, etc.

Cambios notables en la composición de sistemas constructivos y materiales.

No se considerarán ordenaciones distintas aquellas que se basen en la misma composición a la cual se le ha invertido el orden de sus volúmenes o elementos, de izquierda a derecha, o de arriba abajo.

El presente artículo no será de aplicación en las Areas 2,3 y 4 de Noain por tener un carácter urbano y tipologías de edificación diferentes más afines a la repetición de edificios.

5. CONCLUSIÓN

Los nuevos artículos son de aplicación en todo el término municipal por lo que sustituyen a los correspondientes del Plan Municipal de Noain (Valle de Elorz).

CAPITULO IV

Condiciones compositivas y estéticas

Art. 74. Edificios y elementos catalogados.

Las construcciones y elementos incluidos en el catálogo de edificios y elementos de interés tendrán su propia ordenanza particular donde se establecen los niveles de protección y el marco normativo de las posibles actuaciones.

Se prohíbe la instalación o construcción de cualquier elemento, vallado, toldo, depósito aéreo, etc. que interrumpa la correcta visión del edificio.

Cualquier descubrimiento de piezas de presumible interés arqueológico que pueda producirse en una excavación o a lo largo del proceso de ejecución de una obra, deberá comunicarse al Ayuntamiento, que queda facultado para ejercer la correspondiente inspección.

Se incluye un catálogo de las construcciones protegidas en el que se establece el grado de protección de cada uno de ellos.

Art. 75. Edificios próximos a edificios catalogados.

Toda obra de reforma o construcción de edificios no incluidos en el Catálogo y situados en las inmediaciones de edificios o elementos de interés,

se realizará de forma que el resultado armonice con éstos tanto en el empleo de materiales como en la composición de fachadas.

Art. 76. Construcciones auxiliares.

Tratarán de armonizar con el resto del edificio al que se adosan o se vinculan. Se establece para ellas idénticas condiciones que las que se mencionan para la edificación principal en los artículos precedente.

Art. 77. Composición de fachadas.

A los efectos de los dispuesto en este Capítulo se conceptuarán como fachadas todos los paramentos de un edificio visibles desde la vía pública. En particular, cuando se trate de edificios contiguos cuya diferencia de alturas máximas permitidas sea igual o superior a la de una planta, será obligatorio tratar como fachada el paramento que por tal causa queda visto.

La instalaciones comerciales, vitrinas, escaparates y anuncios que se desarrollen en planta baja, lo harán dentro de las líneas que forman el hueco arquitectónico del edificio sin que la decoración invada superior o lateralmente el resto de la fachada.

Los tratamientos que puedan aplicarse en la habilitación de locales de planta baja para comercio u otro uso análogo no superarán, según lo anterior, la cota inferior del forjado de planta primera ni ocultarán lo apoyos de la edificación, en el supuesto de que éstos participen del carácter y textura aplicados al resto de la fachada, salvo que pueda asegurarse que esa decoración no desvirtúa la composición de fachada o por el contrario, viene a mejorarla. Tales tratamientos y cualquier elemento adicional de tipo decorativo no rebasará por otra parte la alineación de fachada, salvo que se trate de molduras o revestimientos justificados, que en ningún caso superarán los 10 centímetros de saliente de la estructura soporte de la construcción.

Cuantos locales comerciales o de otro uso o edificación general pretendan ser reformados, habrán de serlo en el sentido recogido en las anteriores determinaciones y a ellas se ajustará el correspondiente proyecto técnico.

SECCION II

Edificios con protección integral

Art. 78. Ambito.

Se incluyen en esta categoría los edificios que por su importancia arquitectónica, cultural o histórica, deberán conservarse íntegramente en sus características principales.

Se incluyen dentro del grado de protección integral los siguientes edificios (la numeración hace referencia a la de las fichas del Plan):

1. Iglesia parroquial de Imárcoain.
7. Puente de Torres de Elorz.
8. Iglesia parroquial de Guerendiáin.
9. Iglesia parroquial de Otano.
11. Casa de Otano.
12. Iglesia parroquial de Yárnoz.
13. Torre de Yárnoz.
14. Iglesia parroquial de Elorz.
20. Iglesia de Zulueta.
23. Casa en Zulueta.
24. Iglesia parroquial de Zabalegui.
28. Iglesia parroquial de Oriz.
29. Palacio de Oriz.
30. Acueducto de Noáin. (Bien de Interés Cultural D.F. 97/1992, de 16 de marzo).
31. Iglesia parroquial de Noáin.
37. Puente de Otano.

Art. 79. Objeto.

Los edificios incluidos en esta categoría por su importancia arquitectónica, cultural o histórica, deberán conservarse íntegramente en sus características principales autorizándose únicamente actuaciones de consolidación y salvaguardia con objeto de su permanencia.

Se determina como criterio general, la conservación del edificio mediante la rehabilitación o restauración con determinaciones para conservar o recuperar sus características e identidad.

La rehabilitación y restauración tenderá a la conservación de la indivisible unidad formal y estructural, a la valoración de los caracteres arquitectónico-decorativos, al restablecimiento de las partes alteradas y a la eliminación de incorporaciones degradantes.

Se conservarán aquellas superposiciones y añadidos que hayan adquirido una identidad conjunta con la estructura original, integrándose en su proceso histórico, contribuyendo a reforzar la identidad y carácter del edificio.

Art. 80. Autorizaciones.

Todos los edificios que se incluyen en el grado de protección integral deberán contar con el informe favorable de la Institución Príncipe de Viana con anterioridad a la concesión de licencia de obras por parte del Ayuntamiento.

Art. 81. Ocupación en planta y volúmenes.

Es obligatoria la consolidación y conservación del volumen, alineación y perímetro de planta actual de la edificación.

Art. 82. Composición de fachadas.

Se exigirá que los huecos de balcones, ventanas, puertas y demás elementos de fachadas sigan las normas tradicionales de composición de la zona.

Para ello se establecerán ejes verticales de composición en los que deberán centrarse los huecos de cada planta.

1. Huecos planta baja.

En las fachadas principales o de interés es obligatorio conservar o recuperar el hueco o huecos de las ventanas y puertas originarias con sus características de ubicación, forma, dimensiones y elementos constructivos quedando prohibido la ampliación o apertura de nuevos huecos.

En las fachadas secundarias, se autorizan, siempre que no perjudique la ordenación general de la fachada, y se conserven los recercados tradicionales, desplazar o aumentar los huecos de ventanas y puertas existentes y la apertura de nuevos huecos con dimensiones máximas de 1,20 x 1,20 metros Para ventanas y 2,30 x 2,30 para puertas.

2. Huecos plantas elevadas.

En las fachadas principales o de interés se conservarán los huecos originales en su ubicación, formas y dimensiones.

Previo informe favorable de la Institución Príncipe de Viana se podrá autorizar la ampliación o apertura de ventanas para mejorar las condiciones de habitabilidad, debiendo respetar las ordenaciones a ejes y las proporciones generales de los huecos existentes.

Art. 83. Materiales de fachada.

1. Es obligatoria la consolidación y conservación de la composición y materiales de las fachadas actuales.

3. Materiales autorizados:

- a) En los muros contruidos con mampostería de piedra, regular o buena para ser vista, queda obligado mantenerla vista. Queda prohibido pintar o resaltar las llagas del aparejo. Los muros contruidos con piedra deficiente o menuda se autoriza enfoscar parcial o totalmente.
- b) Cuando se autorice el enfoscado de los paramentos, éste se construirá con mortero de cemento o cal, continuo y liso, sin imitación de entramados de madera u otros, ni piedras vistas y salteadas en el enfoscado, en colores sobrios y suaves tradicionales, sienas, beiges y tierras claros y blancos manchados; se evitarán los grosores fuertes en los revocos.
- c) Unicamente se autoriza el ladrillo visto cuando existan en el edificio referencias históricas, y de forma y color similar al original.
- d) Se prohíbe el empleo de bloque de hormigón visto color arena como material de fachada.
- e) Zócalos, esquinas, recercados y elementos singulares:
 - Es obligatoria la conservación y recuperación de dichos elementos en materiales nobles como la piedra o madera, en los edificios que los tengan.
 - En caso de aumentar las dimensiones de los huecos de fachada, se recuperarán estos elementos en los nuevos huecos resultantes.
 - En caso de apertura de nuevos huecos, el recercado será obligatorio salvo cuando su proximidad a elementos singulares no lo haga aconsejable, autorizando se haga con los siguientes materiales: sillares

o aplacados de piedra, cabezales de madera, mortero de cemento o cal pintado.

- Es obligatorio conservar todos los elementos singulares existentes como puedan ser: blasones, cornisas, entramados de madera conservables vistos, arquivoltas, palomeras y otros.

Se autoriza la superposición de nuevos elementos singulares adecuándose al conjunto de la ordenación de fachada y realizados con materiales nobles o de construcción tradicional como blasones de piedra, etc.

Art. 84. Cubiertas.

1. Es obligatorio conservar la cubierta en las pendientes y formas actuales.

Previo informe favorable de la Institución Príncipe de Viana se podrá autorizar:

a) En casos que sea aconsejable la modificación de las pendientes con porcentajes obligados entre el 25 y 40% respecto a la horizontal.

b) Así mismo se podrá autorizar cambios en la construcción de cubierta según formas simplificadas a dos, tres o cuatro aguas, o sus derivados, según la manera más sencilla de cubrición por la forma del solar, evitándose la fragmentación en faldones y aleros o la aparición de hastiales innecesarios.

2. El material de cubrición es: Teja cerámica árabe.

3. Aleros: es obligatoria la conservación, rehabilitando o renovando, en formas y dimensiones actuales y con el único material autorizado de madera vista barnizada o pintada.

En los casos en los que el vuelo de cubierta en la fachada principal sea escaso, se autoriza su ampliación hasta 25 centímetros más de los existentes.

4. No se autorizan construcciones por encima de la ocupación máxima de cubierta fijada, a excepción de chimeneas de calefacción o ventilación que se harán en el mismo material de fachada con remates sencillos o tradicionales.

5. Los canalones y bajantes respetarán al máximo los aleros, y paños de fachada y se harán en materiales de: cobre, chapa de cinc o galvanizado.
6. Las ventanas tipo Velux quedan prohibidas.

Art. 85. Carpinterías exteriores.

Es obligatorio la rehabilitación o renovación de las carpinterías con sus características actuales en expresión y forma, en madera barnizada o pintada con colores tradicionales.

Quedan prohibidas las carpinterías en paño exterior de fachada, debiéndose remeter 15 centímetros como mínimo, respecto a la alineación de fachada.

Para protecciones exteriores se autorizarán: contraventanas de madera en lamas o tablas.

Art. 86. Cerrajería.

Se autorizan en barandillas de balcones los balaustres de madera o hierro similares a los tradicionales o con formas simplificadas de los existentes.

Se autorizan en ventanas de planta baja las verjas de hierro con formas simples colocadas en el interior de las mochetas o como mínima salientes 15 centímetros.

Art. 87. Balcones y miradores.

1. Previo informe de la Institución Príncipe de Viana se podrá autorizar la ampliación o apertura de balcones para mejorar las condiciones de habitabilidad, respetando las ordenaciones a ejes, las proporciones generales de huecos, no invadiendo arcos o elementos singulares y con las dimensiones siguientes:

La longitud será la apropiada para una correcta ordenación de la fachada en función de los tipos originales de la zona y entorno.

2. Quedan prohibidos los miradores y cuerpos volados.

SECCION III

Edificios con protección ambiental

Art. 88. Ambito.

Vincula a los edificios con elementos singulares que por su valor deben ser objeto de conservación en las características principales que los identifican.

Los edificios con elementos singulares que estén incorporados a edificaciones con protección integral, no se incluyen en esta categoría quedando regulados por la de mayor rango de protección.

Art. 89. Objeto.

Los edificios incluidos en esta categoría por la importancia arquitectónica, cultural o histórica, de Elementos Singulares existentes en ellos, deberán conservarlos mediante la restauración de los mismos.

Se determinan aquellas actuaciones, reguladas por la ordenanza, que requieren informe previo de la Institución Príncipe de Viana.

Art. 90. Autorizaciones.

Será obligatoria la tramitación mediante informes vinculantes de la Institución Príncipe de Viana, en los siguientes supuestos:

- a) No sujeción para casos particulares de lo regulado en la ordenanza, debidamente justificado.
- b) Casos que no queden parcial o totalmente regulados por esta ordenanza o que den lugar a interpretación dudosa.
- c) Las siguientes actuaciones:
 - Cruceros. Cambio de ubicación.
 - Puentes. Modificación de anchura de paso.

Art. 91. Criterios generales.

1. Escudos.

Se conservarán mediante su restauración y ubicación idónea, tendente a que sea en lo posible, la original, sobre todo en casos de rehabilitación o renovación de los edificios.

Los escudos en fachadas gozan de protección legal específica según Decreto 571/1963, de 14 de marzo, ostentando la declaración de BIC.

2. Fuentes/lavaderos.

Se conservarán mediante la restauración de partes y conjunto, haciéndose con las características originales de tratamiento de materiales y construcción.

3. Cruceros.

Se conservarán mediante su restauración y ubicación original. Se podrá autorizar el cambio de ubicación cuando sea imprescindible.

3. Portadas.

Se conservarán mediante la restauración de partes y conjunto, haciéndose con las características originales de tratamiento de materiales y construcción.

En casos de rehabilitación o renovación se ubicarán en lo posible en la situación original de fachada.

4. Puentes.

Se conservarán mediante la restauración de partes y conjunto, haciéndose con las características originales de tratamiento y construcción.

Se podrán autorizar la ampliación de la anchura de paso cuando sea necesario por no tener soluciones alternativas.

5. Edificación.

La edificación deberá cumplir la ordenanza específica para Cascos Tradicionales.

SECCION IV

Edificios en cascos tradicionales

Art. 92. Ambito.

Serán de aplicación estas condiciones particulares en las áreas correspondientes a los cascos tradicionales de los diferentes núcleos urbanos del municipio de Noáin (Valle de Elorz).

Art. 93. Objeto.

Regular el proceso de construcción según criterios de conservación de los tipos y constantes edificatorias de la zonas incluidas en los cascos tradicionales.

Art. 94. Autorizaciones.

Se autorizan solamente aquellas actuaciones que se expresen en conjunto con la edificación general y tengan una buena calidad arquitectónica, ayudando a mejorar la imagen urbana general.

Se tendrá en cuenta lo establecido en el Artículo 73 de la Ley del Suelo.

Art. 73. Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto:

- a) Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir ese conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.
- b) En los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico artísticas, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar la perspectiva propia del mismo.

El carácter de esta ordenanza considera como pautas correctas de actuación la resolución por analogía y no por falsa imitación, según las características de los edificios existentes en cuanto a tipologías, construcción, formas y detalles.

No obstante en casos que por la singularidad de la actuación y alta calidad arquitectónica resultante, sea de interés general el apoyo a determinados proyectos arquitectónicos, se podrán autorizar éstos aun no cumpliendo el conjunto de esta ordenanza, siempre que tengan informe favorable de la Institución Príncipe de Viana y del Ayuntamiento o Concejo.

Art. 95. Ocupación en planta.

1. Las nuevas edificaciones se resolverán con un perímetro en planta según formas tradicionales, semejantes a las existentes, sencillas, y respetuosas con los edificios colindantes, afines a rectángulos y cuadrados.

2. La ocupación de la edificación en P. Baja podrá ser inferior o superior al resto de plantas no pudiendo variar en más de un 25% de la ocupación en superficie de las plantas elevadas.

En el caso de ocupación superior de P. Baja, respecto a las plantas elevadas, no se podrá producir la diferencia de ocupación por la fachada principal.

3. Las alineaciones de las plantas de pisos tenderán a ser idénticas. En caso de variación de dichas alineaciones entre sí por entrantes (retranqueos de fachada), se hará en una longitud máxima de fachada menor que el 30% de la longitud total del perímetro.

Art. 96. Composición de fachadas.

Se exigirá que los huecos de balcones, ventanas, puertas y demás elementos de fachadas sigan las normas tradicionales de composición de la zona.

Para ello se establecerán ejes verticales de composición en los que deberán centrarse los huecos de cada planta.

1. Huecos planta baja.

Se cuidará la importancia tradicional del acceso principal en un eje principal de la edificación.

Los huecos de P. Baja se compondrán en conjunto y continuidad con el resto de la fachada, en cuanto a proporciones y esquemas ordenados de ejes.

La proporción hueco/macizo será menor o igual al 70%.

Los accesos secundarios con posibilidad de acceso rodado, tendrán como medidas máximas 3 metros de ancho y 3 metros de alto. Estas medidas podrán ampliarse a 3,5 metros de ancho, cuando el uso de la planta baja como locales de empleo, lo justifiquen.

2. Huecos plantas elevadas

La ordenación de los huecos será en conjunto respetuosa y afín con los edificios existentes en su entorno.

Los huecos se ordenarán según ejes continuos horizontales y verticales o esquemas ordenados y proporcionados, en toda la fachada, incluyendo la planta baja.

La forma de los huecos será la tradicional: rectangulares o cuadradas.

Las delimitaciones de las dimensiones de los huecos de ventanas es la siguiente:

Se autorizan huecos, abiertos con barandilla o cerrados formando puertas balconeras debiendo cumplir:

La proporción hueco/macizo por planta será menor o igual al 60%.

El Ayuntamiento podrá admitir soluciones singulares en función del entorno próximo.

Art. 97. Materiales de fachadas.

1. La construcción de las fachadas se realizará con criterios de continuidad, simplicidad y coherencia constructiva en todo su conjunto.

Los cerramientos exteriores de los edificios adoptarán el aspecto de muros de carga.

El tratamiento de materiales será unitario incluyendo la planta baja.

Se podrán combinar entre sí los materiales autorizados siempre que respondan a criterios constructivos y de composición claros.

2. Se autorizan las siguientes actuaciones:

a) Levante de mampostería de piedra o aplacados de piedra de forma regular, para quedar vista.

b) Enfoscado con mortero que cumplirá las siguientes condiciones:

Se efectuará con mortero de cemento o cal, evitando los fuertes grosores del revoco.

Será continuo y liso, sin dibujos en imitación de entramados de madera u otros, ni dejando piedras vistas en medio del enfoscado.

Tendrán acabados en colores suaves tradicionales, beige, sienas, tierras claros y blancos manchados.

b) Para casos particulares, se autoriza el tratamiento de ladrillo, donde existan referencias adecuadas en el entorno histórico, debiéndose utilizar en su construcción y color de manera análoga a los existentes.

d) Zócalos, esquinas, recercados y elementos singulares existentes. Será obligado la conservación de dichos elementos, si los hubiera en materiales como la piedra o madera.

3. No se aceptará el empleo de materiales de imitación de fábricas de mampostería o carpinterías de armar como aplacados, elementos de hormigón o pinturas.

Queda prohibido el bloque de hormigón visto color arena como material de fachada.

Queda igualmente prohibido el pintado de las juntas de las fábricas de sillería o mampostería.

Los cerramientos de todo edificio se realizarán en su totalidad desde la rasante del pavimento de la calle o calzada. No se permite la existencia de plantas bajas con la estructura portante a la vista.

Art. 98. Cubiertas.

1. Quedan prohibidas las cubiertas planas.

2. Las cubiertas inclinadas tendrán una pendiente como mínimo del 25% y como máximo del 40% respecto a la horizontal y tendrán formas simplificadas a dos, tres o cuatro aguas, o sus derivados, según la manera más sencilla de cubrición por la forma del solar, evitándose la fragmentación en faldones y aleros o la aparición de hastiales innecesarios.
3. No se permitirá el empleo de otro material de cubrición que no sea la teja cerámica árabe o cerámica mixta ondulada.
4. En el supuesto de realización de aleros, los materiales construidos serán:
 - a) Madera, barnizada o pintada.

No se utilizarán elementos sustentantes de aleros construidos con materiales de imitación a madera.

- b) Losa de hormigón.
5. No se autorizarán construcciones por encima de la ocupación máxima de cubierta fijada, a excepción de chimeneas de calefacción o ventilación que se harán en el mismo material de fachada con remates sencillos o tradicionales.

6. Se autorizan lucernarios de iluminación y ventilación sobre cubierta no pudiendo superar más de 80 centímetros sobre la superficie de cubierta.

7. Los canalones y bajantes, si son vistos, respetarán al máximo los aleros, y paños de fachada y se harán en los siguientes materiales: cobre, aluminio, chapa de zinc o PVC pintados en colores entonados con la fachada. Se autoriza la apertura de ventanas tipo Velux, siguiendo el plano del faldón de cubierta.

SECCION IV EDIFICIOS EN CASCOS TRADICIONALES

Art. 99 TERRAZAS

Se permite la construcción de terrazas cubiertas en las que los faldones de la cubrición ocupen la totalidad de la superficie ocupada por la terraza.

Quedan prohibidas las cubiertas planas, salvo las de P.Bajas salientes hasta un máximo de 25 m² y un 20% de la ocupación en planta de la edificación, siempre que no recaigan sobre la vía pública.

Para cualquier superficie del edificio podrán tener una superficie mínima de 20 m².

Art. 100. Carpinterías exteriores.

Las carpinterías serán realizadas en madera barnizada o pintada con los colores tradicionales de la zona.

Se autorizan otros materiales siempre que se traten con calidad en el diseño y con relación y coherencia con el conjunto de la fachada.

Las protecciones exteriores autorizadas y recomendadas son:

- Contraventanas de lamas o tablas.
- Persianas enrollables de madera con capialzado al interior.

Se autorizan persianas de PVC o aluminio, con capialzado al interior siempre que se garantice una relación adecuada con el entorno y tengan colores sobrios, entonados con la edificación.

Art. 101. Cerrajerías.

Se autorizan las barandillas de balcones en balaustres de hierro o madera similares a los tradicionales o las formas simplificadas de las existentes, incluyéndose también los tramex, celosías o chapas perforadas.

Se autorizan en ventanas de P. Baja, las verjas de hierro en formas simples y las mallas o tramex.

Art. 102. Balcones y miradores.

Se permite la construcción de balcones de planta rectangular dentro de las limitaciones impuestas en las condiciones de volumen de estas Ordenanzas.

No se permiten balcones interiores en los que la fachada sufre un retranqueo.

Los suelos de los balcones podrán ser de madera, piedra, hormigón u otro material de aspecto rústico, con un canto máximo de 15 centímetros.

No se permite la instalación de barandillas de aluminio ni de elementos prefabricados de hormigón.

Se permite la construcción de miradores en la solución tradicional de éstos como un cierre acristalado de carpintería de madera pintada o barnizada.

Art. 103 CIERRES DE PARCELA

Sus características formales serán similares a las del resto de los cierres tradicionales. Se utilizarán soluciones constructivas a base de muros de mampostería vista, hasta una altura máxima de 0,5 m. , hasta la altura de 2m. se podrá utilizar setos y soluciones mixtas excluyéndose la utilización del alambre de espino y los materiales cortantes en la coronación de los muros.

Sus características formales serán similares a las del resto de los cierres tradicionales.

a) Cierre hacia vía pública

De aplicación a los cierres recayentes sobre vía pública.

Podrán ejecutarse hasta una altura máxima de 1 m. con obra de fábrica a partir de esta altura y hasta los 1,80 m. podrán situarse pantallas vegetales y/o verja metálica.

b) Cierres entre propiedades privadas

De aplicación a los cierres entre propiedades privadas resultantes del planeamiento.

Se podrá cerrar con malla metálica y/o seto vegetal hasta 1,80 metros. Los cierres entre propiedades privadas, de construirse se situarán en los linderos de las parcelas, formando un cierre único y común.

c) Consideraciones generales

Por verja metálica se admitirán todas aquellas soluciones que permitan una transparencia visual de las fachadas de la edificación. No se admitirá la malla simple torsión (malla Arga), si se admitirá la malla electrosoldada con cerco metálico.

Se podrán colocar pilastras del mismo material que el zócalo. Queda excluída la utilización del alambre de espino y los materiales cortantes en la coronación de los muros así como los cierres de celosía o similar.

Los materiales a utilizar serán los muros de piedra o cierres de madera en estilo rústico.

Se prohíbe la colocación de cañizos, esterillas, plásticos, telas y cualquier otro elemento adosado al cierre.

En cierres en desnivel la altura media del cierre opaco será de 1 m. pudiendo oscilar en sus extremos de 0,8 m. a 1,2 m.

En parcelas con cota superior a la de la calle las alturas del cierre se medirán desde la rasante de la calle, en caso de quedar la parcela un metro por encima de la calle ésta solo podrá disponer de un cierre de verja metálica y/o pantalla vegetal hasta 1 m. por encima de la rasante de la parcela.

En caso de que el desnivel entre la rasante de la calle y la rasante de la parcela sea superior a 1,5 metros se admitirá la construcción de muros de contención siempre que vayan forrados de piedra de manpostería.

El diseño de cerramiento de parcela en cada zona será unitario, de modo que los propietarios afectados deberán proponer el sistema proyectado al Ayuntamiento para su aprobación, antes de que se concedan licencias de cierres de cualquier parcela.

Cierres existentes

Los cierres existentes se deberán adecuar a la ordenanza en el momento que se solicite una licencia que suponga un coste 10 veces superior a la adecuación del cierre.

En caso de que se soliciten licencias sucesivas el coste de las obras será acumulativo.

Los cierres de malla simple torsión que estén ocultos por pantalla vegetal no será preciso adecuarlos.

Los cierres de 2 metros de altura con verja metálica concedidos con licencia no será preciso adecuarlos.

En el caso de sustitución de los cierres los mismos se deberán adecuar a la Ordenanza en vigor.

SECCION V

Condiciones particulares nueva edificación

Art. 104. Ambito.

Serán de aplicación estas condiciones particulares en las áreas correspondientes a las ampliaciones de los diferentes núcleos urbanos del municipio de Noáin (Valle de Elorz).

Art. 105. Objeto.

Pretenden regular las condiciones estéticas y compositivas de las nuevas áreas residenciales, así como las áreas urbanas correspondientes a los ensanches.

Art. 106. Criterios generales.

Los criterios generales en relación con las condiciones de índole estética para esta sección son básicamente los mismos que para la sección II, con ciertas matizaciones, que son las que se establecen en esta sección.

Art. 107. Composición de fachada.

Se declara libre la composición de las fachadas de los edificios, excepto cuando se proyecte emplazarlos en calles, manzanas o sectores, donde deba, o simplemente convenga, conservar o establecer un carácter arquitectónico o urbanístico acusado, pudiendo exigirse en todos estos casos el empleo de materiales y sistemas constructivos determinados.

El tratamiento aplicado a la fachada será unitario, de forma que pueda apreciarse una continuidad material y compositiva entre el cerramiento exterior de las plantas superiores y la planta baja. En cualquier caso, si la estructura de la edificación pretende manifestarse como tal en la planta baja de la construcción, en orden a facilitar su posterior tratamiento decorativo, su acabado será de una calidad tal que pueda considerarse definitivo.

Art. 107 bis ENTRANTES, SALIENTES Y VUELOS

- a) En el caso de ocupación superior de planta baja, respecto a las plantas elevadas, se podrá producir la diferencia de ocupación por la fachada principal.
- b) Se permitirán los cuerpos salientes cerrados en planta baja, siempre y cuando estos se utilicen exclusivamente para ubicar el garaje.

La forma en planta será, en todo caso, regular y el tratamiento aplicado a la fachada será unitario, de forma que pueda apreciarse una continuidad material y compositiva con el resto de la edificación.

- c) En el caso de que los aleros de la cubierta a dos aguas sean de hormigón estos podrán ser planos.

Art. 108. Materiales de fachada.

Además de los reseñados para su utilización en el Casco, se permite el empleo de ladrillo, bloque de hormigón o similares a cara vista.

Art. 109. Cubiertas.

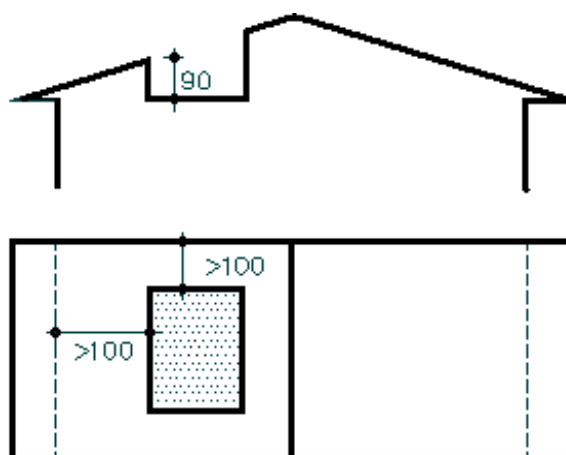
Las cubiertas serán inclinadas de teja curva cerámica.

Quedan prohibidas las cubiertas planas, salvo las de plantas bajas salientes hasta un máximo de 25 metros cuadrados y un 20% de la ocupación en planta de la edificación.

Art. 109 bis TERRAZAS

Se permite la construcción de terrazas cubiertas en las que los faldones de la cubierta ocupen la totalidad de la superficie ocupada por la terraza. Quedan prohibidas las cubiertas planas y las azoteas en la edificación común. Serán autorizables las terrazas deducidas del faldón de cubierta (ver croquis), o en planta saliente siempre que en ambos casos se encuentren hacia el interior de la parcela.

No podrán ocupar más del 20% de la superficie horizontal de cubierta, ni superar los 40 m².



Para cualquier superficie del edificio podrán tener una superficie mínima de 20 m².

En terrazas deducidas de la cubierta, ésta no podrá interrumpir el caballete de cubierta y el faldón será continuo hasta el antepecho, cuya altura mínima será de 90 cm. y no podrá sobresalir de la cubierta.

Únicamente en Noain (excepto el Area 1) se permitirá la ubicación de terrazas descubiertas en cualquier parte del ático, siempre que no superen un fondo de 3,5 metros ni un porcentaje total de la cubierta del 30%.

Art. 110. Carpinterías.

Se permite la utilización de carpinterías de madera, aluminio lacado y P.V.C. o similares.

Art. 111 CIERRES DE PARCELA

Se permitirá la utilización de otros materiales a parte de los muros de mampostería vista, como muros de hormigón visto (excepto bloque gris), de bloque de hormigón con imitación a piedra, de ladrillo cara vista y enfoscado con mortero monocapa.

Deberán armonizar con la de los cierres próximos, manteniendo una continuidad formal del diseño.

SECCION VI

Edificaciones en suelo industrial

Art. 112. Condiciones generales.

La composición utilizada en las construcciones será libre.

Al margen de lo establecido en los artículos siguientes, en las fichas normativas urbanísticas se establecen características particulares por zonas o áreas homogéneas en función de sus características peculiares dentro del conjunto.

Art. 113. Tipologías.

Las edificaciones deberán integrarse, hasta donde lo hace posible su condición tipológica, en el ambiente urbano y natural que caracteriza a la ordenación.

Los edificios responderán a las tipologías de edificación exenta o adosada, con arreglo a lo dispuesto en las condiciones particulares de ordenación de cada zona o área homogénea.

Art. 114. Fachadas.

Todas las fachadas de cada edificio, incluso en construcciones auxiliares, deberán participar de una calidad material análoga que cuando menos alcanzará a ser un revestimiento continuo y pintura.

En cualquier caso la edificación contará con un zócalo de altura no inferior a 70 centímetros resuelto con ladrillo cara vista, hormigón o piedra.

Los acabados de fachada podrán ser:

- Revocos con textura uniforme pintados.
- Materiales cerámicos en colores naturales.
- Hormigón visto.
- Fábricas de ladrillo cara vista, piedra o bloque prefabricado de hormigón.
- Forros de chapa pintada o lacada.

Art. 115. Cubiertas.

Las cubiertas podrán ser planas, o a dos, tres o cuatro aguas con pendientes máximas del 40%.

Las cubiertas en dientes de sierra y similares deberán ir rematadas lateralmente por antepechos o cierres que oculten su perfil.

Podrán también permitirse cubiertas de tipo distinto a los señalados, cuando se trate de edificios que por sus características funcionales o dimensionales lo requieran. En estos casos, el Proyecto deberá justificar la conveniencia de la solución adoptada, aportando las medidas correctoras (plantaciones, barreras arbóreas, etc.) que puedan ser necesarias para asegurar la adecuación ambiental de la construcción tanto al medio urbano como al paisaje.

Art. 116. Anuncios.

No se permitirá la colocación de carteles publicitarios exteriores al espacio edificable de las parcelas.

Podrán instalarse rótulos y diseños identificadores adosados a los edificios, siempre que estén realizados en materiales duraderos, que no excedan la altura de coronación del edificio o del cerramiento, y que su superficie envolvente sea inferior al 25% de la superficie del paño de fachada en que estén situados.

Los rótulos podrán tener un diseño y composición libres y estar realizados en cualquier material.

Los carteles y rótulos que no figuren en el proyecto de edificación, deberán ser objeto de licencia municipal, previa presentación de un croquis acotado que indique características de materiales, colores y grafismo de los mismos. El Ayuntamiento de Noáin (Valle de Elorz) podrá rechazar los rótulos y carteles que por su baja calidad de realización material o de diseño no alcancen unas mínimas condiciones de ornato, particularmente cuando se trate de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores.

Podrán instalarse indicadores informativos ajustados a las dimensiones y diseño de la señalización viaria, cuando lo autorice el Servicio de Caminos del Gobierno de Navarra.

Art. 117. Chimeneas y otros elementos arquitectónicos significativos.

En cuanto constituyen hitos tanto en el paisaje como en el conjunto ordenado se ejecutarán con un diseño y materiales adecuados y coherentes con su función formal y funcional.

SECCION VII

Edificaciones en suelo no urbanizable

Art. 118. Criterio general.

Los edificios que se construyan en el suelo clasificado como no urbanizable tratarán de integrarse en el paisaje en que se localizan.

En toda solicitud de licencia de autorización de edificación se deberá justificar un tratamiento paisajístico con el fin de minimizar el impacto visual.

Art. 119. Materiales.

Los materiales a utilizar serán los enfoscados pintados en fachadas y la cubierta inclinada de tejas curvas cerámicas.

Las construcciones de uso residencial que, en su caso, se autorizasen en esta clase de suelo será de aplicación la Sección I del presente capítulo.

Las instalaciones agropecuarias e industriales que se mencionan como autorizables en el artículo 42 de la N.U.G., podrán autorizarse la utilización de un material diferente siempre que así lo justifique la especificidad de la actividad a la que se destinen. Las solicitudes deberán aclarar este aspecto.

Art. 120. Cierres.

Los cierres de fincas rústicas adoptarán las soluciones tradicionales, es decir, los cercados de estacas de madera con líneas de alambre de altura inferior a 1 metro, los muretes de piedra y los setos vegetales de plantas arbustivas.

Se adoptará el mismo criterio para las puertas de acceso a los cercados, autorizándose las soluciones en cerrajería con barrotes y bastidor metálico. Sin ningún elemento de chapa y otros materiales que pudieran hacerlas, en todo o en parte, opacas.

CAPITULO V

Condiciones particulares de las viviendas

SECCION I

Condiciones de habitabilidad

Art. 121. Consideraciones generales.

Con independencia de todo lo articulado en esta Ordenanzas, es de obligado cumplimiento el D.F. 184/1988 de 17 de junio, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Foral, así como cualquier normativa ulterior que regulase dichas condiciones.

Art. 122. Superficie habitable.

La vivienda tendrá una superficie útil o habitable, en ningún caso inferior a 36 metros cuadrados, supuesto ese valor suficiente para el alojamiento de dos personas. Esta cifra se incrementará en 11 metros cuadrados por cada persona más ocupante de la vivienda.

Podrán tramitarse excepcionalmente aquellos casos en que aparezca suficientemente justificada la imposibilidad de cumplimiento de dicha condición.

Art. 123. Programa mínimo.

La vivienda contará, cuando menos con un espacio de uso común, al que puede incorporarse la cocina, pieza así mismo de obligada inclusión en el programa mínimo. Dispondrá también, al menos de un cuarto de aseo.

Art. 124. Condiciones de compartimentación.

La compartimentación de espacios que compongan el programa de la vivienda es libre, con la única limitación de que, dormitorios y cuartos de aseo, sean siempre recintos independientes.

En viviendas de un dormitorio, la zona de estancia deberá poder ser independiente funcionalmente del resto de la vivienda, incluso de la zona de cocina, no siendo paso obligado a cualquier otra habitación.

Los pasillos tendrán una anchura no menor de 0,90 metros.

Art. 125. Superficie y dimensiones mínimas de las habitaciones.

En toda vivienda la superficie útil mínima de la estancia (E) y la acumulada de estar, comedor cocina (E + C + K) serán, en función del número de dormitorios, las siguientes:

N.º de Dormitorios	Sup. Estar	Sup. Estar+Comedor+Cocina
1	14 m ²	20 m ²
2	16 m ²	20 m ²
3	18 m ²	24 m ²
4	20 m ²	24 m ²

Si la cocina es independiente de la estancia tendrá como mínimo 7 metros (Cuando la cocina se incorpore a la zona de estancia, se reforzará su ventilación mediante la instalación de un ventilador centrífugo).

En todas las viviendas existirá la posibilidad del tendido de ropa al exterior, con protección de vistas desde la calle o espacio de uso público.

Art. 126. Altura libre.

La altura libre de piso no será inferior a 2,40 metros para estancia de uso común y dormitorio, ni a 2,20 metros para pasillos aseos y cuartos de baño.

La superficie cuya altura libre fuese inferior, no computará a efectos de superficie habitable.

La altura libre bajo puerta, arcos, vigas, etc., será al menos de 2 metros.

Art. 127. Cuarto de aseo.

Cada vivienda independiente poseerá, como mínimo, un cuarto de aseo, que cumplirá las condiciones recogidas en el Artículo 71 de las presentes Ordenanzas. Si existieran dos cuartos de aseo uno de ellos podrá abrirse a dormitorio. Si el acceso a un cuarto de aseo debiera efectuarse a través del comedor o de la cocina-comedor, habrá de quedar separado de dichas piezas por un local con doble puerta en el que podrá disponerse el lavabo.

Art. 128. Condiciones higiénicas generales.

Toda vivienda será exterior. Según ello, tendrá dos de sus piezas vivideras, cuando menos una de ellas de uso común, con apertura al espacio exterior, calle, plaza, o patio de manzana, y un frente a dicho espacio no inferior a 6 metros. Podrán ser objeto de tratamiento singular aquellos casos en que por circunstancias inherentes a la trama o parcelario en que se produzca una sustitución, resulte imposible cumplimentar esta última condición. Lo que, en todo caso, se justificará razonadamente. Toda pieza habitable contará con huecos que garanticen su ventilación e iluminación natural en las condiciones que a tal efecto aparecen recogidas en esta normativa.

Art. 129. Sótanos y semisótanos.

No se permitirán vivienda en sótanos ni en semisótanos.

Art. 130. Iluminación y ventilación.

Los espacios destinados a estancia, cocina y dormitorio, contarán con huecos de ventilación e iluminación natural.

La superficie de los huecos de iluminación y ventilación no será inferior a la décima parte de la superficie útil de la habitación, siendo practicable al menos un 50% de dichos huecos.

Las piezas destinadas a dormitorio dispondrán de un sistema de oscurecimiento.

Cuando la pieza ventile a través de una galería, esta no podrá utilizarse como dormitorio.

Art. 131. Ventilación.

El contenido de este artículo responde a la conveniencia de aprovechar, en beneficio de las condiciones interiores, las condiciones naturales externas favorables en cada momento. A tal efecto se establecen prescripciones específicas que en algún caso exigen la intervención última del usuario de la vivienda.

1. Toda vivienda tendrá una capacidad de renovación de aire, por conducto, de un volumen por hora, sin que sea necesario abrir ventanas.

Independientemente de lo cual la superficie acristalada practicable no será inferior a 1/3 de la superficie total de la ventana.

2. El diseño arquitectónico ofrecerá la posibilidad de ventilación cruzada de la vivienda.
3. Deberá quedar garantizada la evacuación directa al exterior, independiente para cada vivienda, del vapor de agua, gases o humos.
4. Cada vivienda contará, por otra parte, con un conducto de ventilación así mismo independiente en la cocina, cuya capacidad de renovación de aire se computará a los efectos de la renovación de aire global de la vivienda.
5. Las piezas no habitables (baños y despensas) que no tengan ventilación natural dispondrán de un sistema de ventilación forzada.
6. Es recomendable que la cocina, incorporada o no a otra pieza de uso común, esté comunicada con el espacio exterior, (calle, plaza o patio de manzana), habida cuenta de la dificultad de asegurar su ventilación natural a través de patios cerrados de la edificación.

SECCION II

Condiciones de las instalaciones

Art. 132. Condiciones higrométricas.

Los cerramientos de las viviendas cumplirán como mínimo los requisitos establecidos en la norma básica NBE-CT.

Art. 133. Condiciones acústicas.

Los cerramientos de las viviendas cumplirán como mínimo los requisitos establecidos en la norma básica NBE-CA.

Se tendrá en cuenta las huellas sonoras generadas por el aeropuerto de Noáin, las cuales se encuentran en anexo a las Ordenanzas.

Art. 134. Abastecimiento de agua potable.

Las condiciones del abastecimiento y las características de la instalación asegurarán en cocinas y cuartos de aseo, en condiciones normales de uso, un caudal por grifo de agua fría de 0,15 litros por segundo y de 0,15 litros por segundo de agua caliente a 50°..

El sistema de producción de agua caliente podrá ser centralizado o individual, instantáneo o de acumulación. Se instalará en todo tipo de viviendas y no podrá realizarse en plomo.

La carga mínima en la última planta de edificio será de 1 kilogramo por centímetro cuadrado. Los edificios que no dispongan de esta carga mínima deberán prever depósitos elevados o sistemas de presión.

En los edificios de más de 6 plantas elevadas se instalarán columnas secas para prevención de incendios.

La presión de la red debería quedar garantizada entre unos valores máximo y mínimo de 6 y 3 kilogramo por centímetro cuadrado.

El diseño de la red será tal que en supuesto de que fuera necesario incluir un grupo sobrepresor esto solo debe servir a aquellas plantas de edificación en que el suministro no es posible por gravedad.

Art. 135. Saneamiento.

La evacuación de aguas sucias estará garantizada por desagües en cada aparato provistos de cierre hidráulico. Los sifones serán siempre registrables.

Los conductos serán de gres, P.V.C., fundición, fibrocemento o similares. Las aguas sucias se evacuarán a la red pública mediante albañales dotados de arquetas registrables.

Art. 136. Suministro de energía eléctrica.

En previsión de los posibles consumos que determinarán los usuarios en el correspondiente contrato con la Empresa suministradora, para el dimensionado de la acometida y las líneas generales en la vivienda, la previsión de carga se considerará de acuerdo con el siguiente cuadro:

Número de personas del programa: 6.
- Nivel de posible electrificación, 5.000 watios.
Número de personas del programa: 7 y 8

- Nivel de posible electrificación, 8.000 watios.

Los distintos circuitos interiores para alumbrado, fuerza y usos domésticos estarán diferenciados.

La Dotación mínima será:

ESPACIOS PUNTOS DE LUZ TOMAS DE CORRIENTE

Estancia 1 1 cada 6 m²

Comedor 1 1 cada 6 m²

Cocina 1 2 para alumbrado y otros usos

2 para calentador y maquinaria doméstica.

1 para cuando la cocina sea eléctrica.

Dormitorio Doble 1 3

Dormitorio Individual 1 2

Cuarto de aseo 1 1

Vestíbulo 1

Distribuidor 1 cada 5 m² 1 cada 5 m²

La instalación se realizará bajo tubo Bergmann, plástico o similar.

Las secciones útiles de conductores serán tales que aseguren una capacidad

mínima de 3.500 watios.

Se preverán las canalizaciones generales para televisión, F.m y teléfono en cada vivienda.

Toda edificación de viviendas contará con una puesta a tierra general a la que puedan conectarse las instalaciones individuales de la vivienda, fundamentalmente baños y cocinas, de acuerdo a normas aplicables.

Dicha puesta a tierra estará formada por dispersores dispuestos de forma que su resistencia ohmice sea lo suficientemente baja para garantizar tensiones accidentales sobre las partes a proteger no superiores en 25 voltios, respecto a tierra, para la corriente alterna y 50 voltios para la continua.

Todas las viviendas dispondrán de interruptor automático con relé diferencial.

Los circuitos de timbres tendrán una tensión máxima de 24 voltios.

Art. 137. Dotación de energía calorífica.

Cuando la energía calorífica se suministre por una red general, quedarán garantizadas las necesidades de consumo de la vivienda tales como cocina, agua caliente y calefacción.

En el caso de sistemas individualizados de calefacción eléctrica, se añadirá un circuito específico para este fin en el suministro de energía eléctrica y el nivel de electrificación mínimo será de 8.000 vatios.

Art. 138. Equipo sanitario.

Toda construcción de nueva planta estará dotada como mínimo de un cuarto de aseo para cada vivienda, compuesto de baño o ducha, lavabo y retrete-inodoro.

El sistema de cierre de los aparatos sanitarios será siempre hidráulico.

El retrete estará dotado de descarga de agua.

Los cuartos de aseo irán provistos en suelos, paredes y techos de un revestimiento liso e impermeable.

No se permitirá su acceso directo desde cocinas y dormitorios, salvo que la vivienda esté dotada de dos cuartos de aseo completos, en cuyo caso uno de ellos podrá tener acceso desde un dormitorio. Si el acceso al cuarto de aseo debiera efectuarse a través del comedor o de la cocina-comedor, habrá de quedar separado de dichas piezas por un local con doble puerta, en el que podrán disponerse lavabos. En las viviendas con solo dormitorio se podrá acceder al aseo a través del dormitorio.

Los cuartos de aseo contarán con ventilación natural o forzada en las condiciones que se establecen en otros artículos. Su iluminación o ventilación no se hará en ningún caso a través de otras estancias.

Art. 139. Equipo doméstico.

En la cocina se preverá la instalación un equipo doméstico mínimo compuesto de cocina, horno, fregadero (45 x 45 mínimo) (lavadero manual), frigorífico, lavadora y lavavajillas. Queda prohibida la instalación de trituradoras de basura y residuos con vertido a la red de alcantarillado.

Art. 140. Suministro y almacenamiento de combustible.

Ver artículo 158.

SECCION III

Condiciones de seguridad en las viviendas

Art. 141. Contra accidentes.

En los circuitos eléctricos las tomas de corriente estarán protegidas con toma de tierra y mecanismos adecuados de protección.

Las instalaciones que utilicen combustibles gaseosos tendrán una ventilación específica destinada a evitar la intoxicación o explosión por acumulación de escapes.

Art. 142. Contra caídas.

Las ventanas o huecos que presupongan peligros de caída, estarán protegidas por un antepecho de 0,95 metros de altura o barandillas de 1 metro de altura como mínimo.

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

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

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

Art. 143. Defensa pasiva de la construcción frente a las ratas.

Las normas constructivas a que han de ajustarse las construcciones y que habrán de reflejarse en los proyectos que se redacten al efecto, ya sea en sus planos o en la memoria respectiva, serán las siguientes:

1. Alcantarillado.

En los pozos y arquetas de alcantarillado se extremará la calidad de los morteros e irán revestidos por su interior con mortero de cemento bruñido.

Cuando sea posible las acometidas se efectuarán a un metro de altura como mínimo, respecto al fondo de pozo o arqueta.

El hueco existente entre el tubo y la fábrica de pozo o arqueta se retacará perfectamente con mortero rico de cemento a fin de evitar el posible paso de roedores. Asimismo el saliente del tubo respecto al paramento interior de la arqueta será de 10 centímetros como mínimo.

Las arquetas que no permitan situar los tubos de acometida a más de un metro de altura, se harán con las paredes inclinadas y con un reborde interior con saliente de 10 centímetros.

2. Patios.

Los patios interiores de una casa irán dotados de pavimento hidráulico sobre solera de hormigón. Este pavimento será como mínimo de cemento continuo. También se dotarán de zócalo según se especifica en el apartado "Muros". Los sumideros de desagüe serán sinfónicos y su colocación será de modo que eviten comunicaciones entre arqueta y solera.

3. Tuberías.

Distinguiremos dos clases de colocación de bajantes y tuberías en general: exteriores y empotradas. En las bajantes o tuberías exteriores, se recomienda la colocación de unos topes en forma de visera alrededor de la tubería con saliente mínimo de 10 centímetros.

Se colocarán tanto en tuberías verticales como en horizontales.

En las tuberías empotradas se obstaculizará el posible paso de las ratas con taponamientos de hormigón entre las paredes de empotramiento y la tubería, bien en los pasos de forjado u otras zonas. Por razones de dilatación conviene que el tubo al contacto con los referidos tapones tenga una junta elástica que podría ser de cartón ondulado, que además facilite la ventilación de las cámaras.

4. Muros.

Los muros o tapias se protegerán en su contacto con el terreno con un zócalo de 1 metro de altura como mínimo de material rígido de suficiente dureza y escasa rugosidad.

La parte enterrada se protegerá con la continuación del propio zócalo hasta una distancia por debajo de la cota del terreno de 60 centímetros.

5. Cámaras entre terreno y primer forjado.

Los falsos sótanos situados entre el terreno y el primer forjado de una casa, se dotarán de ventilación continua por medio de rejillas con abertura inferior a 1 centímetros Serán accesibles únicamente para su registro o inspección, con un hueco de paso de hombre de no fácil acción y ajustado con holguras inferiores a 0,5 centímetros.

El espacio de la cámara deberá quedar al final de la obra limpio de escombros y elementos de desecho de la propia obra, lo que permitirá ver con rapidez cualquier posible rastro de roedores. Los paramentos de muros se enfoscarán con mortero formando un todo continuo con el pavimento.

6. Cubiertas.

Las cubiertas con faldones inclinados se construirán de forma que pueda registrarse la cámara formada entre los faldones de cubierta y el forjado horizontal. Los pasos de tuberías se tratarán como se indica en los apartados "tuberías". En las cubiertas planas con cámaras inaccesibles se cuidará al máximo la ejecución de los pasos de tuberías y los sumideros de desagüe.

7. Cuartos de basura.

Siendo los cuartos de basuras los centro más atrayentes para las ratas, dada su índole de almacenamiento de basuras, deberán extremarse los detalles constructivos a fin de conseguir una limpieza fácil. Por ello se construirán con pavimento hidráulico sobre solera fina de hormigón y los paramentos se forrarán de azulejo en toda su altura. Se mantendrán libres de cualquier otro elemento que no sean los propios cubos de almacenamiento. Las dimensiones de estas dependencias serán las que exijan la colocación de cubos necesarios según la capacidad de viviendas del edificio, calculándose un recipiente por cada 10 viviendas. A fin de facilitar la limpieza, el cuarto irá provisto de un grifo de agua con pileta y de un sumidero sifónico de desagüe colocado en el pavimento. La puerta de chapa forrada de madera no tendrá holguras una vez cerrada de más de 0,50 centímetros.

8. Solares.

Los solares sin edificar situados entre edificios serán vallados como es preceptivo y la valla cumplirá los requisitos que se citan en el apartado "Muros", salvo los casos en que la valla sea metálica o de plancha de hormigón. Asimismo se exigirá una cimentación o barrera por debajo de la superficie del terreno de 60 centímetros de altura.

La altura mínima preceptiva de la valla será de 2 metros.

Será obligada la conservación del interior del solar, manteniéndolo limpio de basuras y escombros. Los muros medianeros de las fincar colindantes irán provistos de zócalos al modo de los que se citan en el apartado "Muros", condicionada su desaparición a la construcción futura que se pueda levantas en el solar.

9. Cuidados de carácter general.

Teniendo en cuenta la idea que se persigue con estas normas y ante la imposibilidad de recoger todos los casos que puedan presentarse, el Ayuntamiento por medio de su inspección de obras, así como los de la Policía Municipal, podrán exigir en el transcurso de la obra la adecuación de aquellas partes que lo requieran a tal fin.

Art. 144. Condiciones de accesibilidad.

Aparecen reguladas específicamente por la Ordenanza Municipal de Accesibilidad. En cualquier caso el acceso a la vivienda será directo y libre de obstáculos, de forma que permita la evacuación rápida en caso de siniestro.

En contacto con el espacio exterior accesible existirá al menor un hueco practicable de 2 metros (con anchura mínima de 1 metro para facilitar la entrada y salida de mobiliario).

Art. 145. Condiciones de adecuación.

Se considera recomendables aquellas soluciones de diseño arquitectónico, en las cuales los recintos y espacios de la vivienda dispongan de la suficiente flexibilidad que haga posible la adecuación del espacio interior a las necesidades cambiantes del usuario.

En cualquier caso, la intervención de éste en la ordenación del espacio interior del alojamiento no afectará -sin que medie proyecto técnico redactado por técnico competente-, a lo que se entiende por soporte de la edificación,

esto es, su estructura, servicios o infraestructuras básicas, así como muros exteriores y cubierta.

SECCION IV

De los espacios comunes de la edificación

Art. 146. Portal y acceso a viviendas.

1. En las casas plurifamiliares, el espacio destinado a entrada o portal deberá contar con una anchura mínima de dos metros veinte centímetros (2,20 metros) y una longitud mínima de dos metros, medida perpendicularmente al plano formado por la puerta de acceso.
2. Los espacios destinados a acceder desde esa entrada hasta la escalera o ascensor tendrán un ancho mínimo de un metro veinte centímetros (1,20 metros).
3. En los portales o vestíbulos de entrada no se instalarán locales comerciales ni industriales. No se permitirá a través de ellos ni de otros elementos comunes de la edificación el acceso de público o de mercancías a otros locales que pudieran estar instalados en la planta baja del edificio, salvo los supuestos de locales y garajes aparcamientos contemplados en las presentes Ordenanzas.
4. Las condiciones de accesibilidad en los espacios de uso común vienen reguladas por las ordenanzas correspondientes a accesibilidad que puedan afectar en este caso al uso residencial.
5. Los pasillos interiores al edificio, pero exteriores a la vivienda, y, en su caso las galerías exteriores de acceso a las viviendas tendrán, como mínimo, el ancho de la escalera establecido en el siguiente artículo, y en ningún caso serán inferiores a un metro veinte centímetros (1,20 metros).
6. En todo portal, además de los locales destinados, en su caso, a contadores, calderas o depósitos de combustible, cuyas dimensiones aparecen reguladas por normativa específica, existirá un espacio destinado a estacionamiento de coches de niño y bicicletas cuya dimensión será igual o superior a la resulte de aplica 0,5 metros (por vivienda, en ningún caso con dimensiones superiores a 1,80 x 2,50 metros).

Art. 147. Escaleras.

1. Los peldaños de las escaleras de uso común a varias viviendas tendrán, como mínimo, veintiséis centímetros (0,26 metros) de huella (sin contar con la moldura) y, como máximo, dieciocho centímetros (0,18 metros) de contrahuella. No se permitirá la construcción de mesetas o rellanos partidos. En los tramos curvos, la medida de la huella se tomará en la línea de la marcha, supuesto éstas cuarenta centímetros (0,40 metros) del pasamano. La altura mínima de las barandas será ochenta centímetros (0,80 metros) en los tramos inclinados y de noventa centímetros (0,90 metros) en los horizontales. La separación entre los elementos verticales de la barandilla no excederá de doce centímetros (0,12 metros).
2. El ancho mínimo de las escaleras y pasillos de acceso a las vivienda o locales vendrá marcado por la CPI-96.

Art. 148. Accesibilidad de la cubierta.

La cubierta del edificio, será accesible directamente, para la reparación y limpieza, desde las zonas comunes del edificio.

Art. 149. Iluminación de los espacios comunes.

En los espacios comunes de circulación y accesos a las viviendas deberá preverse la consecución de un nivel de iluminación de 50 Lux durante su uso.

Art. 150. Iluminación y ventilación.

1. Las escaleras tendrán iluminación lateral directa en el espacio de cada planta, a través de patios de ventilación o de luces, o espacios semiabiertos del edificio (tendederos, o por fachada mediante aberturas de un metro veinticinco centímetros cuadrados (1,25 metros cuadrados de superficie mínima).
2. Se exceptúa de lo dispuesto en el párrafo anterior la planta baja en todo caso, y las dos últimas, cuando la escalera tenga iluminación y ventilación cenital. En tal caso dicha iluminación y ventilación deberá obtenerse mediante aberturas de un metro veinticinco centímetros

cuadrados (1,25 metros) de superficie mínima. La misma superficie mínima deberá tener en planta el hueco de la escalera.

3. Las escaleras tendrán, como mínima, ventilación permanente en la parte superior. También dispondrán de entrada de aire en la parte baja, que podrá ser a través de la puerta del vestíbulo si no hay doble puerta o a través del patio en la primera planta a la que alcance dicho patio.

Art. 151. Condiciones acústicas.

En ningún espacio, ni instalación común del edificio se emitirán ruidos con nivel sonoro mayor de 50 dB(A). Cuando existe maquinaria, estará instalada de forma que atenúe la transmisión de vibraciones al edificio.

Art. 152. Condiciones higrométricas.

Los espacios comunes de la edificación tendrán a efectos de cálculo la consideración de locales no calafateados.

Todas las zonas y recintos cerrados de los espacios comunes tendrán asegurada su estanqueidad a la penetración de agua, así de la procedente de precipitaciones meteorológicas como de la procedente del suelo o humedades capilares.

A cuyo efecto se considerarán cuantas determinaciones de carácter constructivo se recogen por la edificación destinada a vivienda.

Art. 153. Protección en ventanas o huecos.

Las condiciones de defensa en ventanas o huecos serán las establecidas para vivienda.

Art. 154. Condiciones de defensa. Contra accidentes.

La antena y los cuadros y tomas de corriente de los espacios comunes, estarán protegidos por tomas de tierra así como las grandes masas metálicas de estructura e instalaciones.

Los cuartos de calderas, las conducciones o el almacenamiento colectivo de combustible líquido o gaseoso, tendrán una ventilación específica destinada a evitar la intoxicación o explosión por acumulación de escapes.

Art. 155. Dotaciones mínimas de los servicios.

Las dotaciones mínimas que deberán incluirse en los servicios comunes del edificio destinado al uso de vivienda, serán las incluidas en el siguiente cuadro:

ESPACIOS COMUNES DOTACION MINIMA

Portal o vestíbulo de entrada al edificio 1 casillero postal

(en zona de paso) 1 portero eléctrico

Escaleras y zonas de peldaños 1 toma de corriente

Cuarto de coches de niño y bicicletas 1 grifo de agua

Cuarto de contadores eléctricos y de agua 1 sumidero

Cuarto de calderas 1 grifo de agua

1 sumidero

1 toma de corriente

El Portero eléctrico, los pulsadores de las zonas comunes del edificio y los timbres de llamada a la viviendas, estarán situados de modo que el pulsados más alto no rebase la altura 1,60 metros.

Si existiera garaje-aparcamiento en el edificio, cumplirá las condiciones reglamentadas en la sección correspondiente de estas Ordenanzas.

Los recintos destinados a instalación de contadores, calderas, etc., cuya existencia responda a una utilización común, pero que deban tener reservado el acceso a personal especializado en su manejo, estarán cerrados al uso público general.

La cubierta del edificio será accesible directamente, para reparación y limpieza desde las zonas comunes del edificio.

Existirá acceso directo a los patios desde los espacios comunes para evitar servidumbres de paso por propiedades privadas.

Si existiera tendedero común en la azotea superior dispondrá de un antepecho de 2 metros de altura.

Queda prohibida la instalación de vertederos de basuras en los edificios.

Las viviendas en planta baja para minusválidos, tendrán en cuenta y condicionarán los accesos de acuerdo con el Decreto 1766/1975 de 20

junio

("Boletín Oficial del Estado" 24 de julio de 1975).

Art. 156. Ascensores.

El espacio destinado a ascensores y cuarto de máquinas, así como el diseño y características de esta instalación, están regulados por reglamentación específica del Ministerio de Industria (Reglamento de Aparatos

elevadores), y en particular por las prescripciones recogidas en la Sección 2 del Capítulo 8 de las presentes Ordenanzas.

Art. 157. Sala de calderas.

Su diseño y características aparecen reguladas por el Reglamento e Instrucciones Técnicas de Instalaciones de Calefacción, Climatización y Agua Caliente Sanitaria.

Art. 158. Almacenamiento de combustible.

Las condiciones de almacenamiento de los combustibles líquidos y gaseosos serán las especificadas en la reglamentación correspondiente (Actualmente Normas Básicas para instalaciones de gas en edificios habitados (1974).

Reglamento general del servicio público de gases combustibles. Reglamento para utilización de productos petrolíferos en calefacción y otros usos no industriales), y en particular y por lo que se refiere a esta instalación observarán las determinaciones siguientes:

1. Los daños y gastos que se deriven por la instalación del depósito serán a cargo del peticionario, siendo igualmente a su cargo los que originen por obras posteriores en los pavimentos y motivados por defectos producidos en la instalación o por otra causa relacionada con la misma.
2. La autorización para la instalación del depósito subterráneo, bocas de carga y tuberías de carga, aspiración y ventilación se concederá con carácter de precario en lo que afecta a las vías públicas, sin que el Excelentísimo Ayuntamiento tenga obligación de conceder indemnización alguna en el supuesto de que, por cualquier causa, se vea precisado a ordenar la retirada del depósito subterráneo, de su boca de carga o de las tuberías de alimentación.
3. La instalación de los depósitos subterráneos de fuel-oil deberá hacerse a nivel inferior de las tuberías de conducción de agua para abastecimiento de la ciudad.
4. para la autorización de estas instalaciones, deberá presentarse en el Excelentísimo Ayuntamiento el expediente técnico de las obras de instalación, con planos memoria descriptiva, firmado por técnico

competente y señalando las características de las obras a ejecutar para la instalación del depósito.

5. Se prohíbe la instalación de bombonas de depósitos de combustibles líquidos o licuados a presión en antepechos de ventanas o anclados a fachadas de la vivienda.

Art. 159. Antenas colectivas.

Su instalación estará regulada por la normativa vigente en cada momento.

Art. 160. Casilleros.

Su instalación, obligada, se ajustará a la normativa vigente.

Art. 161. Normas básicas para instalaciones.

Las instalaciones deberán ajustarse en todo caso a las disposiciones generales de obligado cumplimiento.

CAPITULO VI

Condiciones particulares locales de negocios

SECCION I

Condiciones particulares locales comerciales y oficinas

Art. 162. Régimen.

El régimen e intensidad del uso comercial aparecen regulados en la Norma Urbanística General y Particulares en la zona.

Art. 163. Clasificación.

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

1. Locales de hasta quinientos metros cuadrados (500 metros cuadrados de superficie construida).

2. Locales de más de quinientos metros cuadrados.

3. Galerías comerciales en planta baja o planta piso.

Art. 164. Condiciones generales.

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

1.- La zona destinada a venta al público en el local tendrá una superficie mínima de 10 metros (y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda a excepción de la titular.

2.- La altura mínima libre de los locales será de 2,40 m, salvo en zonas de entreplanta, altura que podrá reducirse a 2,10 metros en las zonas de almacén, servicios sanitarios y dependencias que no se utilicen permanente por personal o público.

3.- En los edificios de nueva planta con uso de vivienda, estas deberán disponer de accesos, escaleras y ascensores independientes.

4.- El dimensionado de las escaleras se ajustará a lo previsto para escaleras de uso común en viviendas.

5.- Los locales dispondrán para su personal de los servicios de higiene que fija la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y como mínimo, para empresas con más de 10 trabajadores, de los siguientes:

a) 2 metros (de vestuario y sanitarios por persona, con separación.

b) Un lavabo por cada diez empleados que trabajen la misma jornada.

c) Un inodoro por cada veinticinco hombres y otro por cada quince mujeres que trabajen la misma jornada.

Para empresas con menos de diez trabajadores se exigirá, como mínimo, un inodoro y un lavabo, un cuarto de aseo no inferior a 1,50 metros (Los servicios sanitarios de varios locales que formen conjunto podrán agruparse.

6.- Los locales con ventilación natural deberán disponer de huecos de ventilación de superficie total no inferior a un octavo (1/8) de la superficie en planta de cada dependencia. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos. Se admitirán para los servicios higiénicos los sistemas de ventilación señalados para vivienda.

Los locales podrán disponer de ventilación artificial, en cuyo caso se exigirá la presentación de un proyecto detallado de la instalación que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento. La instalación quedará además sometida a revisión periódica por la autoridad municipal, la cual podrá, incluso, ordenar el cierre total o parcial del local en el caso de deficiente funcionamiento de la instalación.

Art. 165. Entreplantas y galerías de almacenamiento.

Podrán establecerse entreplantas en planta baja siempre que reúnan las siguientes condiciones:

- 1.- Altura mínima libre en su parte inferior 2,20 metros.
- 2.- Altura mínima libre en su parte superior 2,20 metros.
- 3.- Separación mínima de 3 metros del paramento interior de la fachadas.
- 4.- No tendrá entrada independiente de la del local a que pertenecen.

5.- La superficie construida de la entreplanta (incluida escalera de acceso) no será superior en ningún caso al 50% de la superficie total construida del local.

Se podrán establecer asimismo galerías voladas para almacenamiento siempre que el vuelo, a partir de los muros de fachada no exceda de 0,80 metros y la altura mínima libre debajo del voladizo no sea inferior a 2,20 metros y por encima de 2,00 metros.

Art. 166. Locales en semisótanos.

Cuando la cota de pavimento del local sea inferior a la rasante en el punto de acceso directo desde la vía pública, la entrada deberá tener una altura libre de dos metros contados desde la línea inferior del dintel desde la rasante de la acera; el desnivel se salvará mediante escalera con peldaños mínimos de veintiocho por diecisiete centímetros, que deje una meseta de un metro de

ancho como mínimo, a nivel del batiente, donde pueda efectuarse el giro de la puerta.

Art. 167. Locales en sótanos.

Sólo se admitirán locales comerciales en el primer sótano, el cual deberá constituir una unidad con el local de la planta inmediata superior y dispondrá de los elementos de ventilación señalados en la condición sexta, excepto cuando el acceso pueda realizarse independientemente por razón del desnivel de las vallas.

Cuando el comercio se ejerza en sótano de acuerdo con las condiciones señaladas, se preverán amplias escaleras o aberturas que aseguren una superficie de contacto de un 15% como mínimo de la planta de sótano, incluida en ese porcentaje la superficie de contacto de la escalera.

La anchura mínima de la escalera será de 1,50 metros, cumplirá en cualquier caso las condiciones impuestas al efecto por la Normativa de la edificación frente a incendios, vigente.

En cualquier caso, y en cuanto pueda relacionarse con estas Ordenanzas de Construcción, el comercio cumplirá lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales de Sanidad vigentes.

Art. 168. Elementos comunes.

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

Locales de categoría primera (hasta 500 m² de superficie construida).

1. No podrán comunicarse con pasillos, vestíbulos o rellanos de distribución a edificios de otros usos, si no es a través de puertas de salida inalterable al fuego, sin perjuicio de lo que, para cada uso, exijan las Ordenanzas de prevención de incendios.
2. Dispondrán de un acceso independiente del autorizado en la condición anterior.
3. Si su uso lo requiere, dispondrán de dotación sanitaria (como mínimo de dos aseos, compuestos por lavabo e inodoro) para el público.

Para los locales de segunda categoría las condiciones específicas serán las siguientes:

1. Dispondrán de aseos para el público, diferenciados por sexos con un mínimo de dos aseos, compuestos por lavabo e inodoro, por cada trescientos metros cuadrados o fracción, separados del local público con doble puerta.
2. No podrán comunicarse con vestíbulo o rellanos de distribución a edificaciones de otros usos.
3. Dispondrán de un aseo como mínimo con puerta de ochenta y cinco centímetros y ante la misma deberán disponerse un espacio suficiente para poder inscribir un círculo de un metro cincuenta centímetros de diámetro.

Para los locales de tercera categoría las condiciones serán las siguientes:

1. Las galerías comerciales dispondrán de ventilación natural o artificial con arreglo a los criterios generales y con independencia de los locales a los que den acceso.
2. La anchura mínima de una galería comercial será igual a un siete por ciento de su longitud, con un mínimo de cuatro metros. Podrá servir de acceso a vestíbulos de edificios de vivienda u oficinas. Cuando se trate de un pasaje tendrá acceso para el público por ambos extremos.
3. Los locales con acceso desde una galería comercial cumplirán, además de las condiciones generales, las que les correspondan según su categoría, y, a efectos de la ordenanza de prevención de incendios, se tratará como una unidad el conjunto formado por la galería comercial y los locales que la componen.

Art. 169. Condición de las dotaciones.

Las instalaciones de fuerza y alumbrado cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia.

Asimismo cumplirán con lo legislado, en cuanto se refiere a útiles, aparatos e instalaciones contra incendios.

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

Art. 170. Materiales.

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

SECCION II

Oficinas

Art. 171. Condiciones de carácter general.

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

1. Tendrán una superficie construida mínima de 10 metros cuadrados. Las dependencias que se utilicen permanentemente por personal contarán al menos, con 6 metros cuadrados.
2. En el caso de que en el edificio exista uso de vivienda, este deberá cumplir, además de las condiciones exigidas las establecidas para aquel uso.
3. La altura mínima de los locales será de 2,40 metros que podrá reducirse a 2,10 metros en las zonas de almacén, servicios sanitarios y dependencias que no se utilicen permanentemente por personal.
4. La iluminación artificial se adaptará a la exigencia que, para este uso, previenen las disposiciones de general aplicación.
5. Solo se admitirán oficinas en el primer sótano, que deberá constituir una unidad con el local de planta inmediata superior y dispondrá obligatoriamente de ventilación artificial y de condiciones adecuadas de aislamiento térmico, así como de protección contra humedades.
6. En el local de oficinas con acceso directo desde la vía pública, cuando la cota de pavimento sea inferior a la rasante en el punto de dicho acceso, la entrada deberá tener una altura mínima libre de 2 metros contado hasta la línea inferior del dintel desde la rasante de la acera; el

desnivel se salvará mediante escalera con peldaños mínimos de 28 por 17 centímetros, que deje una meseta de un metros de ancho como mínimo, a nivel del batiente, donde pueda efectuarse el giro de la puerta.

Art. 172. Otras condiciones.

Se cumplirán, además las siguientes condiciones:

1. El dimensionado de escaleras se ajustará a lo previsto para espacios de uso común de vivienda.
2. Los locales dispondrán para su personal de los servicios de higiene que fija la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y como mínimo, para empresas con más de diez trabajadores, de lo siguiente:
 - Dos metros cuadrados de vestuario y sanitarios por persona, con separación de sexos.
 - Un lavabo por cada diez empleados que trabajen la misma jornada.
 - Un inodoro por cada veinticinco hombres y otro por cada quince mujeres que trabajen la misma jornada.
3. Para empresas con menos de diez trabajadores se exigirá, como mínimo, un inodoro y un lavabo.
4. Los servicios sanitarios de varios locales que formen un conjunto podrán agruparse.
5. Los locales con ventilación natural deberán disponer de huecos de ventilación de superficie total no inferior a un octavo (1/8) de la superficie en planta de cada dependencia; se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos. Se admitirán para los servicios higiénicos los sistemas de ventilación señalados para vivienda.
6. Los locales podrán disponer de ventilación artificial. Se exigirá, en este caso la presentación de un proyecto detallado de la instalación, que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento. La instalación quedará, además, sometida a revisión periódica por la autoridad municipal, la cual

podrá incluso ordenar el cierre total o parcial del local en el caso de deficiente funcionamiento de la instalación.

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

SECCION III

Hoteles y otros usos

Art. 173. Condiciones generales.

Los locales destinados a hostelería, espectáculos, deportes, juegos y actividades análogas, deberán cumplir estrictamente la legislación vigente en la materia.

Deberá cumplir la normativa especificada en las Ordenanzas para Actividades Clasificadas.

Art. 174. Condiciones de habitabilidad.

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

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

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

1. Su altura mínima será de 2,10 metros.
2. Los servicios de Higiene, escaleras y elementos comunes de la edificación se dimensionarán atendiendo al número previsto de personas que deban utilizarlos.

3. La ventilación natural podrá reducirse en un 50% en los casos en que el tipo de producto almacenado lo permita.
4. Podrán admitirse almacenes en sótanos independientes de las plantas bajas, siempre que se ajusten estrictamente a las normas de prevención de incendios y dispongan de ventilación artificial y de adecuada protección contra humedades.

Art. 175. Condiciones de accesibilidad.

Se cumplirán las especificaciones del Decreto Foral 154/1989 de 29 de Junio, por el que se aprueba el reglamento para el desarrollo y aplicación de la Ley Foral 4/1988, de 11 de Julio, sobre barreras físicas y sensoriales.

SECCION IV

Edificación industrial

Art. 176. Régimen de su establecimiento.

1. El establecimiento de industrias vendrá regulado por las disposiciones de carácter general incluidas en las Normas Urbanísticas del Plan que afectan al uso industrial.
2. Para la industria instalada en edificio de viviendas u oficinas cuyos elementos mecánicos puedan transmitir vibraciones a pisos superiores a través de la estructura por no disponer del sistema constructivo adecuado, serán aplicables las limitaciones de potencia establecida para la ubicada en planta piso o deberán adoptarse las medidas correctoras pertinentes para evitar las citadas vibraciones.
3. Para la calificación de la actividades en "Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas", se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas MINP vigentes.
4. La instalación de industrias en primer sótano estará condicionada, en todo caso, en orden a garantizar la seguridad de las personas, a la observancia de las normas vigentes en materia de prevención de incendios.

Art. 177. Condiciones de carácter general.

Serán las siguientes:

1. Todo local industrial tendrá una superficie mínima de 10 metros cuadrados.

Por cada puesto de trabajo deberá tener una superficie de 2 metros cuadrados y una cubicación de 5 metros cúbicos.

2. Las industrias, excepto las de primera categoría, autorizadas en edificio de nueva planta con uso de oficinas o viviendas deberán disponer de accesos independientes y no tener comunicación con los locales de otros usos.
3. La altura mínima libre de los locales será de 2,40 m que podrá reducirse a 2,10 metros en las zonas de almacén y dependencias que no se utilicen permanentemente por personas.
4. La iluminación artificial se adaptará a las exigencias que, para ese uso, previenen las disposiciones de general aplicación.
5. Solo se admitirán locales industriales en el primer sótano, que deberá constituir una unidad con el local de la planta inmediata superior y dispondrá obligatoriamente de ventilación artificial y de condiciones adecuadas de aislamiento térmico, así como de protección contra humedades.
6. El dimensionado de escaleras será el previsto en espacios de uso común de viviendas.
7. Los servicios de higiene serán los establecidos para locales de oficinas, aunque dichos servicios deberán estar dispuestos de forma que no tengan acceso directo desde las naves a salas de trabajo. El espacio interpuesto para lograr esa condición podrá utilizarse para la colocación de lavabos.
8. Las ventilaciones natural y artificial se ajustarán asimismo y respectivamente a lo dispuesto para oficinas.

Art. 178. Evacuación de residuos.

Si las aguas residuales no reunieran, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales correspondientes, las debidas condiciones para su vertido a la alcantarilla general, habrán de ser sometidas a depuración por procedimientos

adecuados a fin de que se cumplan las condiciones que señala el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas y Peligrosas y demás disposiciones vigentes sobre la materia.

Si los residuos que produzca cualquier industria, por sus características, no puedan ser recogidos por el Servicio de Limpiezas domiciliario, deberán ser trasladados directamente al vertedero por cuenta del titular de la actividad.

La evacuación de gases, vapores, humos y polvo que se haga al interior, se dotará de instalaciones adecuadas y eficaces conforme al Reglamento sobre la materia y a lo dispuesto en su caso, en la respectiva Ordenanza Municipal.

Art. 179. Limitación de los usos.

No podrán ubicarse en suelo industrial las siguientes actividades:

- a) Actividades extractoras e industrias derivadas (minas, canteras, graveras, industrias de la piedra y el mármol, etc.).
- b) Instalaciones nucleares y radioactivas.
- c) Instalaciones productoras de energía.
- d) Mataderos y explotaciones ganaderas o similares (guardería de perros, animales domésticos, etc.).
- e) Fundiciones.
- f) Industrias químicas tales como fabricación de colores y pinturas, preparación de productos farmacéuticos, fabricación de lejías y jabones, laboratorios químicos, etc.).
- g) Otras actividades análogas que puedan emitir al medio ambiente organismos patógenos o molestos.

CAPITULO VII

Instalaciones de estacionamientos, garajes, aparcamientos y servicios del automóvil

Art. 180 DEFINICIÓN

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

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

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

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

Art. 181 ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las presentes condiciones serán de aplicación en todo el suelo urbano y urbanizable, pudiendo excepcionalmente el Ayuntamiento, previo informe motivado, suspender la aplicación de estas Normas en algún caso concreto, cuando se considere que las condiciones de su emplazamiento, destino, categoría de la edificación, importancia de las vías de emplazamiento y distancia a los transportes colectivos lo hace conveniente.

Art. 182 CONDICIONES GENERALES

1 La instalación y uso de garajes- aparcamientos y locales para el servicio de automóviles deberá sujetarse a las prescripciones recogidas en la presente sección, Reglamento de Actividades MINP y demás disposiciones vigentes.

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

3 En todas las edificaciones (protegidas y libres) se deberá cumplir la Ordenanza de VPO vigente como mínimo. En caso de contradicción entre la Ordenanza Municipal y la Ordenanza VPO prevalecerá esta última.

Art. 183 PREVISIÓN DE PLAZAS

Las dispuestas en el Plan Municipal para cada área, unidad o edificación

Art. 184 SUPERFICIE DE LA PLAZA

La dimensión mínima libre por plaza, sin considerar accesos, etc.. será de 2,30 x 4,70 metros, si la plaza está limitada lateralmente por pared las dimensiones serán de 2,50 x 4,70.

Art. 185 ALTURA MÍNIMA

Los locales destinados a garaje-aparcamiento tendrán una altura libre mínima de 2,20 m. en cualquier punto.

Art. 186 APARCAMIENTO EXTERIOR

Los aparcamientos exteriores o áreas de estacionamiento estarán constituidos por la exclusiva obra de pavimentación y señalización, que estará subordinada a la conservación del arbolado existente.

La plaza de estacionamiento aparecerá definida por las dimensiones establecidas para los garajes.

En el suelo industrial además de plazas de aparcamiento para automóviles se deberá prever plazas para vehículos pesados.

Art. 187 ACCESOS

1 En los planos de los Proyectos que se presentan con las solicitudes de licencia figurarán señalados los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, tanto en los estacionamientos como en los aparcamientos y garajes-aparcamientos.

2 Al ejecutarse los Proyectos, se señalizarán sobre el pavimento los emplazamientos y pasillos, así como el camino recorrible por el usuario como peatón para evitar a éste el riesgo de atropello.

3 Los accesos que den a la vía pública estarán dotados de las señales de circulación preceptivas para advertencia de peatones y vehículos

4 Los aparcamientos con capacidad para hasta cuarenta plazas deberán disponer de acceso para peatones desde el exterior, separado físicamente del acceso de vehículos o adecuadamente protegido y con un ancho mínimo de 0,90 m.

5 Para facilitar el acceso de minusválidos a los aparcamientos públicos, será preciso que la planta donde se establezca la reserva de plazas se dote de un ascensor con las condiciones que establece la Ordenanza de Accesibilidad, o bien de una rampa con una anchura mínima de noventa centímetros y dos pasamanos superpuestos a cotas comprendidas entre 0,75 y 0,35 m. y 0,95 a un metro, respectivamente. La pendiente de dicha rampas no será superior al 12% en tramos continuos de 5 m. con descansillos horizontales de un metro veinte centímetros de longitud como mínimo.

Art. 188 CONSTRUCCIÓN DEL RECINTO

1 El recinto deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados resistentes al fuego y con aislamiento acústico de acuerdo con las Ordenanzas vigentes, sin huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.

2 Se podrán comunicar los garajes-aparcamientos con la escalera, ascensor, cuartos de caldera, salas de máquinas, cuartos trasteros o locales para otros usos autorizados del inmueble en las condiciones a que obliga la normativa vigente de protección frente a incendios.

3 Se prohíbe especialmente la comunicación del recinto de garajes-aparcamientos cualquiera que sea su superficie con locales destinados a salas de espectáculos o vestíbulos de las mismas.

4 Los garajes-aparcamientos que se construyan en el subsuelo del patio de manzana deberán cumplir las condiciones de la edificación en patio de manzana, no pudiendo destinarse el recinto resultante más que a la estancia de vehículos y lavado o engrase de los mismos

Art. 189 CONDICIONES ACÚSTICAS

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

Art. 190 VENTILACIÓN

Los garajes o aparcamientos interiores en patio de manzana se ventilarán necesariamente por chimeneas construidas con materiales resistentes al fuego, que sobrepasen en 2 m. la rasante de la cubierta del patio de manzana.

En los aparcamientos interiores en edificio o manzana completa se permitirán los 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. El aparcamiento interior en planta baja se podrá acoger a esta disposición antes señalada.

Art. 191 DOTACIONES

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

Suministro de energía eléctrica con 1 punto de luz cada 30 m² y 1 toma de corriente.

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

Art. 192 CONDICIONES DE DEFENSA CONTRA ACCIDENTES

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

Art. 193 PREVENCIÓN DE INCENDIOS Y SERVICIO DE GUARDA

En materia de prevención de incendios se estará a lo dispuesto en la Normativa legal vigente.

Art. 194 DESAGÜES

Los garajes-aparcamientos de mas 600 metros dispondrán de un sistema eficaz de depuración de grasas previo a la acometida de saneamiento a la red general.

Art. 195 ENGRASE Y LAVADO

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

Art. 196 CARGA DE BATERÍAS

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

Art. 197 PRUEBA DE MOTORES

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

Art. 198 SURTIDORES DE GASOLINA

Solamente se autoriza la instalación de aparatos surtidores en las categorías de garaje o servicios del automóvil séptima, octava, novena décima, undécima, así como en zonas industriales.

Art. 199 ESTACIÓN DE SERVICIO

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

- 1 Dispondrán de plazas de aparcamiento en número suficiente para no entorpecer el tránsito de un mínimo de dos plazas por surtidor.
- 2 Los talleres de automóvil anexos no podrán tener una superficie superior a 100 m² y dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 25 m² de taller o fracción
- 3 No causarán molestias a los vecinos colindantes de acuerdo con la Ordenanza de Actividades MINP

Art. 200 TALLERES DEL AUTOMÓVIL

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

- 1 Si son anexos a garajes-aparcamientos deberán estar aislados del recinto del garaje por muros resistentes al fuego y con puerta protegida. Tendrán una salida directa de emergencia para los operarios.
- 2 Dispondrán dentro del local de una plaza de aparcamiento por cada 10 m² de taller.
- 3 No causarán molestias a los vecinos colindantes y se ajustarán a la Ordenanza de Actividades MINP

Art. 201 ESTACIONES PARA EL SERVICIO PÚBLICO DE TRANSPORTE DE MERCANCÍAS

1 Los locales destinados a este uso dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 150 m² de superficie construida, de forma que se reserven espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de mercancías en el interior de los locales.

2 Además de las condiciones establecidas en las presentes Ordenanzas y disposiciones legales vigentes, cumplirán especialmente la Ordenanza de actividades MINP, no causando perjuicios de los vecinos y viandantes.

Art. 202 ESTACIÓN PARA EL SERVICIO PÚBLICO DE TRANSPORTE DE VIAJEROS

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

Art. 203 DEPÓSITO DE VEHÍCULOS USADOS

El almacenamiento de vehículos usados tanto para su venta como para su desguace requerirá la aprobación del Ayuntamiento y sólo podrá ser permitido en los emplazamientos que expresamente se fijen, necesariamente alejados de los núcleos habitados.

Cumplirán las condiciones de seguridad que señalan las disposiciones vigentes y deberán estar cercados en todo su perímetro con muros de fábrica o setos vegetales que impidan el paso y la vista de los vehículos desde el exterior.

Art. 204 INSTALACIONES DE TANQUES DE FUEL-OIL. ALMACENAMIENTO DE COMBUSTIBLES

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

CAPITULO VIII

Régimen de servicios

SECCION I

Terrenos no edificables de propiedad privada

Art. 205. Régimen aplicable.

El régimen de los terrenos de propiedad particular, no edificables destinados a espacios libres para el servicio de uno o varios edificios, se regirá por lo dispuesto en la presente sección.

Art. 206. Titularidad.

1. La propiedad de los terrenos a que se refiere esta Sección se considerará parte integrante de las parcelas edificables incluidas en la manzana o sector, de modo que ambas propiedades resulten inseparables.
2. Si dichos terrenos no edificables afectasen a varias parcelas, según lo indicado en el párrafo anterior, quedará establecida comunidad obligatoria sobre la superficie de todas ellas.
3. Los terrenos no edificables podrán destinarse, total o parcialmente, aunque sigan siendo de dominio privado, a uso público, o sujetarse a servidumbres de paso, vistas, estacionamiento u otras, según su naturaleza y utilidad.

Art. 207. Instalaciones.

Los propietarios tendrán la obligación de dotar los terrenos no edificables de las necesarias instalaciones de pavimentación, alcantarillado, iluminación, riego y de ejecutar, también a su cargo, las necesarias obras de conservación y mantenimiento.

Art. 208. Sanciones y ejecución forzosa.

En el ejercicio de la función de policía urbana, la respectiva Alcaldía podrá sancionar con multa, en la cuantía autorizada por la Ley, la infracción de lo dispuesto en esta Sección, y requerir a los propietarios afectados para que, en el plazo que al efecto se señale, establezcan o reparen las instalaciones de los espacios libres afectados.

En caso de incumplimiento de lo ordenado por la Alcaldía, la respectiva corporación municipal podrá acordar la ejecución forzosa de las obras necesarias, por cuenta y riesgo de los interesados y exigir por anticipado y, en su caso por la vía de apremio, el importe íntegro de aquellos.

SECCION II

Aparatos elevadores

Art. 209. Régimen aplicable.

La instalación de ascensores, montacargas, escaleras mecánicas y demás aparatos elevadores se regirá por lo dispuesto en esta Sección, sin perjuicio del cumplimiento de la correspondiente reglamentación técnica estatal.

Art. 210. Licencia municipal.

1. La instalación de aparatos elevadores requerirá previa licencia municipal.
2. En la memoria y en los planos que acompañen la petición, se hará constar, además de los datos técnicos de la instalación, el uso a que se destina el aparato elevador, número de plantas y viviendas que deberá atender, superficie útil del camerín o ancho de la escalera mecánica y velocidad de elevación.

Art. 211. Situación.

1. Todos los órganos de los ascensores y montacargas deberán colocarse a quince centímetros por lo menos, de los paramentos interiores de las paredes medianeras de las fincas.
2. Ni las guías ni los elementos de sustentación de aquéllos podrán ser fijados o afianzados directa o indirectamente en paredes medianeras.
3. Se exceptúan de lo dispuesto en este artículo, las instalaciones de esta clase ubicadas en edificios industriales cuando sus paredes de separación con los predios colindantes a partir de cimientos, dejen un espacio libre medio de 15 centímetros sin que en ningún punto pueda ser inferior a 5 centímetros, no teniendo contacto con los edificios vecinos, excepto en fachadas donde se dispondrá el aislamiento por puntos de dilatación, y en la parte superior en la que se dispondrá un

cierre o protección con material elástico para evitar la introducción de escombros y agua de lluvia. La construcción y conservación de las juntas de dilatación de fachadas y la protección superior correrán a cargo del propietario del edificio industrial.

Art. 212. Protección contra vibraciones.

El mecanismo elevador de los ascensores podrá estar asentado en la parte superior del recorrido, siempre que el grosor de las paredes que han de aguantar la sala de máquinas y la masa del piso de ésta, sean suficientes para que la instalación se efectúe de forma que no transmitan las vibraciones que se produzcan. Por ello será condición imprescindible, con independencia de toda otra medida tomada a este fin, que los elementos situados en la parte superior del recorrido se monten sobre dispositivos antivibrantes de reconocida eficacia.

Art. 213. Insonorización del centro de máquinas.

En la misma planta y lindante al cuarto de máquinas, tanto si está ubicado en la parte superior del recorrido como en la inferior, no podrán construirse locales destinados a viviendas, a no ser que dicho cuarto se insonorice debidamente.

Art. 214. Protección contra el fuego.

Cuando el recorrido para el desplazamiento del camerín o camerines arranque o atraviese algún local del inmueble destinado a garaje o a otra actividad que comporte una posibilidad de incendio, el acceso al ascensor deberá realizarse de acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente.

Art. 215. Dimensiones de la cabina.

La superficie útil del camerín, a fin de evitar que el número de pasajeros que puedan utilizarlo sea superior al que corresponde a la carga nominal del ascensor, deberá ajustarse a lo dispuesto en el Reglamento vigente de aparatos elevadores.

Para permitir el acceso de minusválidos, al menos uno de los aparatos elevadores en las edificaciones en que sea exigible más de un ascensor deberá cumplir las siguientes condiciones:

1. La anchura de la puerta de acceso no será inferior a noventa centímetros.
2. la anchura mínima del camerín será de un metro.
3. La profundidad de la cabina no será inferior a un metro sesenta centímetros.
4. En el descansillo o hall, cuando la puerta de acceso al ascensor sea de una sola hoja batiente, se dejará por el lado opuesto a sus bisagras, un espacio libre mínimo entre el marco y el paramento lateral más próximo superior a cincuenta centímetros.
5. En los paramentos interiores del camerín, se dispondrán pasamanos, a una cota comprendida entre los ochenta y noventa centímetros y la botonera se colocará a una altura no superior a un metro veinte centímetros.

Art. 216. Número de ascensores.

1. Será obligatoria la instalación de ascensor en todos los edificios destinados a vivienda, oficinas o comercios, y, en general, locales frecuentados por el público, cuyo suelo del último piso se halle a más de catorce metros sobre la rasante del terreno en el acceso al edificio.
2. En los edificios de vivienda en que el suelo del último piso se halle a más de veintiocho metros será obligatorio por lo menos la instalación de dos ascensores y, siempre, un mínimo de un ascensor cada 32 viviendas o fracción.
3. En los edificios destinados a comercios, oficinas u otros usos, el número mínimo de ascensores vendrá determinado por la siguiente fórmula:

En la que n, número de ascensores, deberá redondearse por exceso; h representa el recorrido en metros del ascensor; v su velocidad en m/seg.; p el número de personas que pueden ocupar el camerín y N el total de personas que se presume ocuparán el edificio de acuerdo con la siguiente tabla:

- m² de área útil por persona:
- Grandes bazares y edificios similares: 5.
- Edificios destinados a oficinas en que se prevea gran concurrencia de público: 10.

- Otros almacenes para venta al público y edificios destinados a oficinas: 15.
 - Bibliotecas y demás locales con afluencia moderada de público: 20.
4. En los edificios en que una parte esté destinada a viviendas y el resto a otros usos, el número mínimo de ascensores se determinará aplicando la misma fórmula anterior, suponiendo para las viviendas, únicamente a efecto de cálculo, una superficie útil de treinta metros cuadrados por persona.

Art. 217. Funcionamiento permanente.

El servicio de ascensores, en los edificios destinados a viviendas que lo tengan instalado, deberá quedar asegurado para su funcionamiento permanente, tanto para subir como para bajar, lo mismo de día que de noche, sin que puedan admitirse otras excepciones del derecho a utilizarlo que las establecidas por disposiciones oficiales. En los casos de avería el propietario o propietarios del inmueble deberán cuidar de que aquélla sea en el menor tiempo posible.

Art. 218. Escaleras mecánicas.

En los edificios destinados a comercio u oficinas, con excepción de uno de los ascensores de las dimensiones indicadas en el artículo 126 los demás podrán sustituirse por escaleras mecánicas de capacidad equivalente.

Para el cálculo de la equivalencia a que se refiere el párrafo anterior, se considerará que una escalera mecánica de 60 centímetros de ancho podrá realizar el transporte de tres mil quinientas personas por hora.

No obstante, deberá instalarse, en cualquier caso, por lo menos un ascensor que cumpla las condiciones señaladas en el párrafo 4 del artículo 126.

CAPITULO IX

Protección del arbolado

Art. 219. Protección de los árboles.

Cuando se realicen obras en terreno próximo a una plantación de arbolado, o los vehículos o máquinas utilizados por la empresa constructora hubieran de

circular o emplazarse en dicho lugar, previamente al comienzo de los trabajos deberán protegerse los árboles a lo largo del tronco y hasta una altura no inferior a tres metros medidos desde el suelo, con tablonces ligados con alambres o en cualquier otra forma que indique el correspondiente Servicio Técnico Municipal.

Las protecciones a que se retirarán una vez terminada la obra.

Art. 220. Protecciones cuando se realicen excavaciones.

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

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

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

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

Art. 221. Afectación de raíces.

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

Art. 222. Prohibiciones, infracciones y responsabilidad.

1. Toda pérdida de arbolado en vial o espacio público habrá de ser repuesto de forma inmediata por el causante.

2. En las franjas de retranqueo obligatorio de la fachada de la edificación, se formarán espacios vegetales, preferentemente arbóreos quedando solamente pavimentado el acceso al edificio y garaje.
3. Se deberán conservar y mantener en buen estado las plantaciones existentes en patios o espacios libres públicos o particulares.
4. Queda prohibido:
 - Depositar cualquier tipo de materiales de obra en los alcorques del arbolado.
 - Verter ácidos, jabones o cualquier otra clase de productos nocivos para el arbolado, en los alcorques o en las cercanías de estos.
 - Utilizar el arbolado para clavar carteles, sujetar cables o cualquier otra finalidad análoga de la que pueda resultar perjuicio para aquél.

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

Art. 223. Mantenimiento del jardín.

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

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

TITULO II

Ordenanzas de urbanización

CAPITULO I

Obras de urbanización

Art. 224. Explanación y pavimentación.

La ejecución de obras de explanación y pavimentación de áreas de uso público se someterá a los criterios generales de resistencia adecuada del pavimento a cargas de rodadura y climatología, evacuación de aguas hacia la red de saneamiento y drenajes, previsión de instalaciones de construcción próxima, regularidad de perfiles y continuidad de los recorridos, seguridad de los peatones y facilidad de mantenimiento posterior.

En particular, resulta esencial la utilización o conservación del manto de tierra vegetal, a cuyo efecto resultará obligado al comienzo de las obras, sean estas de urbanización o edificación, la retirada del manto sobre un suelo que participe de las características rústicas o bien utilizarlo directamente si la obra incorpora trabajos de jardinería.

Art. 225. Pavimentos.

Características de los materiales permitidos:

1.- Por elementos.

Se utilizarán en aceras o espacios públicos y deberán estar apoyados en una solera de hormigón de un espesor mínimo de 10 centímetros de piedra de machaqueo, árido apisonado o similar. Su pendiente, que puede ser la misma que el pavimento definitivo cumplirá la relación 1:60 para un adecuada evacuación del agua de lluvia.

Deberá utilizarse bordillo prefabricado de hormigón en aceras.

Debe quedar garantizado su carácter antideslizante y su resistencia a heladas.

Pavimentos de piedras naturales:

Losas de piedra: espesor mínimo 5 centímetros en áreas peatonales y 6 centímetros en áreas de tráfico ocasional.

Adoquín.

Pavimentos prefabricados de hormigón.

Adoquín: grosor 6 a 12 centímetros, modelos similares a los naturales

Baldosas hidráulicas de pasta, de terrazo, o terrazos lavados.

2.- Superficies flexibles.

Se utilizarán en calles rodadas.

Mezcla bituminosa en caliente

Espesor mínimo 9 centímetros Se compondrán constructivamente de riego de imprimación ECRO, aglomerado asfáltico en caliente tipo G-12, árido calizo (5 centímetros), riego de adherencia ECR-1 y aglomerado asfáltico en caliente tipo S-1 2 ofítico (4 centímetros).

3.- Pavimentos rígidos de hormigón in situ.

Hormigón en masa HP-40 (Resistencia a flexotracción 40 kilogramos por centímetro cuadrado).

Espesor mínimo de 20 centímetros en viales y 12 centímetros en aceras. En aceras con tránsito ocasional de vehículos el espesor mínimo será de 15 centímetros.

Se realizarán juntas de retracción de 4'5 centímetros de profundidad selladas con resina de polisulfuro, a una distancia entre ellas no mayor de 4 x 4 metros.

4.- Base de pavimentación.

Los firmes se realizarán con base y subbase granular, debiéndose justificar en cada caso el cumplimiento de las Instrucciones de carreteras: Norma 6.1 IC- "Firmes Flexibles" y Norma 6.2 IC' "Firmes Rígidos".

En áreas peatonales, la base será como mínimo de 15 centímetros de zahorra artificial, considerando un terreno seleccionado de base.

En los planos de ordenación se define un diseño de la urbanización que se considera orientativo, pues deberá concretarse en los proyectos y obras de urbanización.

Art. 226. Escalinatas y rampas.

En escaleras la contrahuella oscilará entre 8 y 15 centímetros y la hella no será inferior a 30 centímetros.

Se consideran pendientes óptimas las comprendidas entre 1:2 y 1:7. No existirán tramos de más de once escalones sin meseta intermedia de descanso.

Las rampas se construirán con pendientes inferiores al 8%, aunque en casos excepcionales y tramos cortos pueden alcanzar el 15%.

Art. 227. Jardinería.

Condiciones del arbolado en situación urbana:

1.- Distancia de plantación entre arboles.

Como criterio general la distancia de plantación estará en torno a 3,5 metros en alineamientos. con especies de porte piramidal y 8 metros para arboles de gran porte.

2.- Distancia entre árbol y fachada.

No deberá hacerse a una distancia inferior a 2,5 metros.

3.- Distancia a las redes de servicios.

No deberá ser inferior a 1,5 metros.

5. Dimensión del alcorque

La distancia no cubierta entre el cuello del árbol y el pavimento no deberá ser inferior a 30 centímetros cuando las losetas o material de superficie al árbol presente suficiente porosidad. En caso contrario. la superficie mínima sin pavimentar será de 1 metros cuadrados.

La rasante de la capa de tierra vegetal será la misma que la de la acera donde exista el alcorque.

Art. 228. Accesibilidad.

Las calles tendrán una pendiente transversal del 2%. La pendiente longitudinal no superará el 9%.

Siempre que fuera posible, las aceras tendrán una anchura mínima de 1,5 metros.

En las nuevas urbanizaciones se cumplirá lo señalado en el Reglamento para el desarrollo y aplicación de la Ley Foral 4/1988, de 11 de julio, sobre barreras físicas y sensoriales (Decreto Foral 154/1989).

Art. 229. Condiciones generales del abastecimiento y distribución de agua.

El abastecimiento de todos los desarrollos debe hacerse a través de la red de distribución municipal.

La red de abastecimiento de agua se diseñará siguiendo el viario o por espacios públicos no edificables según un trazado regular, a profundidad uniforme y accesible con medios normales para su reparación.

Deberá preverse un consumo medio de 300 litros por habitante y día. En el cálculo de las redes generales se utilizarán coeficientes punta variables en función del número de habitantes servidos. En cada urbanización parcial deberá justificarse que la red proyectada tiene capacidad suficiente para abastecer las zonas previstas.

Se establecerán en todas las zonas de parques, jardines, plazas... las instalaciones suficientes para un consumo mínimo diario de 20 metros cúbicos por hectárea.

Se dispondrán bocas de riego en las aceras de calles y superficies ajardinadas, para acoplamiento de mangueras. En cualquier caso, las distancias entre las bocas de riego se justificarán con arreglo a la presión de la red, de forma que los radios de acción se superpongan para no dejar ningún espacio sin cubrir.

Se colocarán los hidrantes previstos según la normativa vigente.

Los únicos materiales permitidos para las tuberías son fundición nodular y polietileno de 10 atmósferas de presión de alta y baja densidad.

Art. 230. Condiciones generales de la evacuación de aguas y saneamiento.

Se diseñará siguiendo el viario o por zonas públicas no edificables.

Las secciones mínimas de alcantarillado general serán de 30 centímetros.

Los materiales permitidos para las tuberías son PVC y hormigón vibrocentrifugado, con junta de enchufe-campana.

Las pendientes a adoptar serán las más parecidas a las del terreno, con un valor mínimo de 0.5%.

Las acometidas a la red se efectuarán a pozos de registro de la misma. Se colocarán pozos de registro también en cada cambio de dirección. La distancia máxima entre pozos no será superior a 50 metros. Los pozos de registro se realizarán con hormigón prefabricado con juntas de goma estancas, pates de acceso de materiales homologados resistentes a la corrosión y tapas de fundición nodular de 60 centímetros de diámetro y resistentes 40 Tn. con inscripción "Saneamiento".

Se colocarán pozos de resalto cuando las diferencias de cota sean superiores a 80 centímetros.

Se realizarán todos los cálculos precisos de determinación de escorrentías y retardo, caudales de aguacero y justificación del mismo, determinación de los caudales de aguas negras y cálculo completo de toda la red.

En lo posible, se realizarán canalizaciones de pluviales independientes de los de aguas negras. Dichas redes se dimensionarán para el caso más desfavorable de un periodo de retorno de 10 años.

Se colocarán sumideros cada 50 metros con una superficie máxima de recogida de 600 metros cuadrados. Desde ellos se acometerá a la red general.

La profundidad mínima de las canalizaciones medida en la parte superior del tubo será de 1 metro.

Art. 231. Condiciones generales del alumbrado público.

El proyecto de Alumbrado Público, contenido en el Proyecto de Urbanización, estará de acuerdo en su redacción con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos para Alta y Baja Tensión.

La red de alimentación al alumbrado público será totalmente independiente de la red general de suministro de energía. Dicha red se efectuará mediante canalización subterránea.

El sistema viario deberá tener como mínimo, las iluminaciones y uniformidades sobre calzada que se indican a continuación:

a) Los distribuidores principales o red básica: 25 lux en servicio mínimo.

Uniformidad (relación mínima-máxima) superior a 0,3.

b) El resto de la red viaria y áreas libres: 20 lux y uniformidad de 0,3.

c) Las lámparas que se utilicen permitirán una discriminación de los colores suficiente. Del mismo modo, todos los elementos (báculos, luminarias, conductores...) deberán ser de modelos y calidades aprobados por el Ayuntamiento.

Art. 232. Condiciones generales del suministro de energía eléctrica.

El proyecto de distribución de energía eléctrica, contenido en el Proyecto de Urbanización, estará de acuerdo en su redacción con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos para Alta y Baja Tensión.

Los centros de transformación y las redes de distribución se considerarán como sistemas generales. Las reservas de suelo para su instalación tendrán carácter público evitándose al máximo las servidumbres sobre propiedades particulares.

Los centros de transformación situados en suelo urbano deberán integrarse estéticamente en el conjunto urbano que los rodea.

Los centros de transformación comarcales o urbanos, así como los tendidos correspondientes, deberán ubicarse fuera de los polígonos residenciales y de los entornos de núcleo de población.

La distribución de alta y baja tensión en áreas urbanas se efectuará mediante tendido subterráneo. Las acometidas a instalaciones en suelo no urbanizable irán igualmente enterradas.

Art. 233. Condiciones generales de la red de telefónica.

Se diseñará siguiendo el viario o zonas públicas no edificables.

El tendido de la red se realizará subterráneo.

Art. 234. Acometidas a red de abastecimiento y saneamiento.

Las obras de acometida a las redes generales de abastecimiento y saneamiento, se hará inexcusablemente por personal municipal o bajo su inspección.

No se cubrirán los tubos de la conducción principal sin que se haya procedido a la inspección por el facultativo municipal y hasta que el mismo haya dado su aprobación.

Para la autorización de acometidas se aplicarán las condiciones establecidas en el Decreto Foral 191/1988 sobre medidas complementarias para la protección de la legalidad urbanística y en el Decreto Foral 32/1990, de 15 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de control de actividades clasificadas para la protección del medio ambiente.

TITULO III

Ordenanza sobre procedimiento urbanístico

CAPITULO I

Generalidades

Art. 235. Objeto.

Es objeto de la presente Ordenanza la regulación y régimen jurídico de los siguientes procedimientos administrativos:

- a) Obtención de información urbanística.
- b) Tramitación de las figuras de planeamiento urbanístico.
- c) Tramitación de licencias de obra y actividad.
- d) Tramitación de los expedientes para actividades clasificadas.

Art. 236. Normas generales de tramitación.

1. Las peticiones que se formulen sobre las materias reguladas en estas Ordenanzas deberán ir suscritas por el interesado o su mandatario, indicando necesariamente el nombre, apellidos, domicilio y D.N.I. de aquél. Se dirigirán al Ilmo. Señor Alcalde, efectuando su presentación en la Secretaría del Ayuntamiento.
2. En las solicitudes que requieran ir acompañadas de un proyecto técnico, se consignará el nombre y domicilio del facultativo autor del proyecto y del facultativo competente encargado de la dirección de la obra, en su caso, junto con la aceptación antes del comienzo de los trabajos. esta documentación habrá de ser visada por el Colegio Oficial correspondiente en cada caso.
3. La maquinaria e instalaciones auxiliares de obras que deban emplearse en la construcción precisarán la licencia municipal y cumplirán los requisitos establecidos en las Ordenanzas.
4. Las solicitudes de figuras de planeamiento y sus modificaciones, sistemas de gestión urbanística y actividades clasificadas al ser de competencia municipal se tramitarán ante el Ayuntamiento con el procedimiento y contenido de los diferentes apartados de esta Ordenanza.

El resto de figuras de ejecución y las parcelaciones se solicitarán al Concejo, quien previamente al otorgamiento, en su caso, de la licencia concejal solicitará al Ayuntamiento informe vinculante en los términos del artículo 39 de la Ley Foral 6/90 de Administración Local.

CAPITULO II

Información urbanística

Art. 237. Obtención de documentación previa.

En las oficinas municipales se encontrará a disposición de los interesados un ejemplar completo de toda la documentación relativa al Plan Municipal.

Se podrá solicitar copia de cualquier documento del Plan Municipal.

Art. 238. Información complementaria.

Podrá solicitarse por parte del interesado información por escrito sobre cualquier asunto relacionado con el Plan Municipal, actuaciones urbanísticas u ordenanzas sobre el uso del suelo y edificación.

La solicitud se presentará en el Registro del Ayuntamiento acompañada de los planos y documentos que se consideren necesarios para el mejor entendimiento de la consulta.

La consulta se resolverá en el plazo de un mes.

Los costos que de estas se derivasen serán por cuenta de los peticionarios.

CAPITULO III

Tramitación de las figuras de planeamiento urbanístico

Art. 239. Procedimiento.

El procedimiento para la aprobación de las diferentes figuras de planeamiento será el establecido por la normativa legal aplicable.

Art. 240. Iniciación.

El procedimiento para la aprobación de Planes de iniciativa privada se iniciará con la presentación en el Registro del Ayuntamiento del escrito en que se solicite la tramitación y aprobación del Plan acompañado del proyecto técnico correspondiente.

Art. 241. Proyecto técnico.

Se presentarán tres ejemplares del Proyecto y en el caso de que otros Organismos hubiesen de informarlo, podrán reclamarse al solicitante ejemplares suplementarios con el fin de que se pueda proceder a la tramitación de la solicitud en el plazo reglamentario.

El proyecto técnico deberá presentarse visado por el Colegio Profesional del Técnico firmante.

CAPITULO IV

Tramitación de licencias de obra y actividad

Art. 242. Actos sujetos a licencia.

No podrá comenzarse obra de ningún genero ni establecerse ningún uso de los señalados a continuación dentro del término municipal sin obtener antes la correspondiente licencia del Ayuntamiento y haber satisfecho las tasas correspondientes.

Estarán sujetos a previa licencia entre otros los siguientes actos:

1.- Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.

2.- Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.

3.- Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.

4.- Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.

5.- Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios- cualquiera que sea su uso.

6.- Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional.

7.- Las obras de instalación de servicios públicos.

8.- Las parcelaciones urbanísticas.

9.- Los movimientos de tierra. salvo que tales actos estén incluidos en un proyecto de Edificación o Urbanización aprobado o autorizado.

10.- La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.

11.- Los usos de carácter provisional.

12.- El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones.

13.- La modificación del uso de los edificios e instalaciones.

14.- La demolición de las construcciones, salvo en casos de ruina inminente.

15.- Las instalaciones subterráneas (aparcamientos. actividades industriales, servicios públicos...).

16.- La corta de árboles integrados en masa arbórea enclavada en terrenos donde exista un Plan de Ordenación aprobado.

17.- La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

18.- La instalación de elementos prefabricados en parcelas (casas prefabricadas, casetas de obra, caravanas...).

Cuando las obras se realicen sin licencia o sin ajustarse a las condiciones de la misma, el Ayuntamiento dispondrá la suspensión inmediata de los actos, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 29 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Art. 243. Normas generales de tramitación.

Las licencias de obras se solicitarán por escrito dirigidas al Ilmo. Señor Alcalde. Deberán estar suscritas por el interesado o su mandatario, en cuyo caso tendrá que hacerse constar necesariamente el nombre, apellido y domicilio de aquél.

Junto con la solicitud, por triplicado, se acompañará la siguiente documentación:

1.- Proyecto técnico suscrito por profesional competente legalmente visado por el Colegio profesional correspondiente, cuando la entidad de las obras lo requiera.

2.- El Ayuntamiento podrá admitir como documentación suficiente para concesión de licencia de obras el "Proyecto Básico" para obras cuyo presupuesto global sea inferior a 100 millones de pesetas. En este caso, es requisito indispensable la presentación del "Proyecto de Ejecución" previamente al comienzo de las obras.

3.- En los demás casos, será preceptiva la presentación del "Proyecto de Ejecución" previamente a la concesión de licencia.

4.- Para "obras menores", es decir, aquéllas que se caracterizan por ser de sencilla técnica, escasa entidad constructiva y económica, consistiendo normalmente en pequeñas obras de simple reparación, decoración u ornato, de presupuesto reducido y no afectan a la estructura de la edificación ni al aspecto exterior de la misma.

Aunque no sea precisa la presentación de proyecto técnico suscrito por técnico competente, deberá presentarse documentación que describa suficientemente las obras a realizar. Como mínimo, se deberá adjuntar a la solicitud la documentación siguiente:

1.- Memoria descriptiva de todas las obras a realizar y de los materiales a emplear.

2.- Plano de situación.

3.- Plano de estado actual y de estado reformado.

4.- Presupuesto detallado de las obras.

Toda licencia de construcción lleva consigo la obligación por parte del concesionario de abonar cuantos gastos se originen por desperfectos causados en la vía pública, aceras, empedrados, pavimentación, cañerías, alumbrado, plantaciones y demás servicios públicos.

Art. 244. Caducidad de la licencia.

El procedimiento de concesión de licencias tendrá en cuenta lo dispuesto en la Ley Foral 7/1989 de 8 de Junio, de medidas de intervención en materia de suelo y vivienda.

Las licencias de obra o actividades se considerarán automáticamente caducadas, sin necesidad de notificación escrita:

1. Por el transcurso de 6 meses desde la fecha de la concesión sin haber comenzado las obras o ejercido la actividad.
2. Cuando comenzadas éstas, fueran suspendidas y transcurriesen seis meses sin reanudarlas, no habiéndose solicitado y obtenido antes del Ayuntamiento una prórroga por razones justificadas que el interesado alegará en la instancia. Pasado el plazo que se fije en la concesión sin reanudar las obras caducará definitivamente la licencia.

3. Por el transcurso del plazo señalado para su terminación, sin que esta se produzca. En tal caso, se precisará de nueva licencia para la parte de obra sin realizar.

Art. 245. Requisitos.

Para poder otorgar la licencia de edificación en un terreno, se requerirá como condición indispensable que la parcela reúna los requisitos legales necesarios, que el edificio proyectado se ajuste al Planeamiento vigente en el Municipio, a sus Normas Urbanísticas y a todas las Ordenanzas concurrentes, y haya satisfecho sus obligaciones de cesiones, equidistribución y urbanización.

Art. 246. Replanteo.

No se dará comienzo a obra alguna sin que se hayan comprobado en el terreno por el responsable nombrado por el Ayuntamiento las alineaciones y rasantes.

Art. 247. Ejecución de las obras.

Las obras se realizarán con estricta sujeción al proyecto autorizado y a las condiciones de la licencia.

Todas las obras habrán de ser dirigidas e inspeccionadas por técnicos de competencia legal, con arreglo a las disposiciones vigentes.

La aceptación de la dirección de obra comporta la responsabilización por parte del técnico del cumplimiento de las Ordenanzas Municipales.

Si durante la ejecución hubiera de introducirse algún cambio, se tramitará un nuevo proyecto o modificación del original.

Art. 248. Inspección de las obras.

El Ayuntamiento podrá inspeccionar las obras durante su ejecución.

Una vez finalizada la obra se notificará por parte de la propiedad, quien adjuntará los certificados oportunos de la Dirección Facultativa.

Se comprobará a la finalización de las obras su adecuación al proyecto y modificaciones presentadas.

Art. 249. Licencias de primera utilización.

Previamente al uso y ocupación de viviendas de nueva construcción o que hayan sido objeto de reformas importantes, será preciso el otorgamiento de la licencia municipal de primera utilización.

Esta licencia será solicitada por escrito acompañado del certificado de fin de obra suscrito por técnico competente Director de la obra.

Será requisito de su concesión la comprobación municipal de que la construcción o reforma se ajusta en sus condiciones urbanísticas básicas y comprobables externamente, al proyecto objeto de la licencia de obras correspondiente y que se han cumplido las obligaciones de ordenanzas y de ejecución de urbanización en su caso.

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

Art. 250. Ordenes de ejecución.

Aplicación del artículo 21 y 245 de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación urbana. Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad salubridad y ornato público.

El Ayuntamiento o en su caso los demás Organismos competentes, ordenarán de oficio o a instancia de cualquier interesado la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones, con indicación del plazo de realización.

CAPITULO V

Ruinas, apeos y demoliciones

Art. 251. Tramitación.

Los expedientes de ruina se tramitarán de oficio o a instancia de parte, de acuerdo con lo regulado en el artículo 247 de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Art. 252. Declaración de ruina.

La declaración de una edificación en estado de ruina, conforme al artículo 226 LOFTU se adoptará tras expediente contradictorio que será instruido de oficio o a instancia de parte interesada en el que se dará audiencia la totalidad de los interesados en el mismo y al que pondrá fin una resolución del Alcalde en la que se adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos:

- a) Declaración del inmueble en estado de ruina, ordenando su demolición; si existiera peligro en la demora, se acordará lo procedente al respecto al desalojo de ocupantes.
- b) Declaración en estado de ruina de parte del inmueble cuando tenga independencia constructiva del resto, ordenando su demolición.
- c) Declaración de no haberse producido situación de ruina, ordenando la adopción de las medidas pertinentes destinadas al mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato público y ordenando al propietario la ejecución de las obras que a tal fin procedan y que la resolución determinará.

La misma situación se producirá cuando por el Consejero de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente o el Alcalde acuerden la eliminación de elementos o construcciones innecesarias en suelo no urbanizable conforme al artículo 227 LOFTU.

Ordenando su demolición; si existiera peligro en la demora, se acordará lo procedente al respecto al desalojo de ocupantes.

Art. 253. Ruina inminente.

Si la ruina de un edificio fuese inminente, la Alcaldía acordará el inmediato desalojo de los moradores y la demolición del inmueble sin que sea preciso la previa audiencia de los interesados.

Si la ruina o riesgo de un edificio, construcción o instalación es parcial, podrán adoptarse igualmente las medidas adecuadas y urgentes.

Art. 254. Inmuebles catalogados.

Los inmuebles catalogados como patrimonio arquitectónico no podrán ser objeto de declaración de ruina atendiendo al coste de las obras de reparación que sean precisos en los mismos, siéndole de aplicación lo previsto en el artículo 225 LOFTU.

Art. 255. Obligación de apeo un edificio ruinoso.

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 amenaza constante a la seguridad de los moradores o de los transeúntes.

La necesidad de apeo, en caso de no ser manifestado espontáneamente por el propietario, podrá declararse de oficio por el Ayuntamiento.

Todo propietario, ocupante o responsable de una vivienda o local, deberá permitir la colocación en el mismo de aquellos elementos integrantes del apeo que resulten necesarios, como consecuencia de los trámites regulados en los artículos precedentes. Y todo aquel que se opusiera a la ejecución de estas obras será responsable de los daños que se ocasionen por la demora en el cumplimiento de los acuerdos municipales.

Art. 256. Ejecución de obras por el Ayuntamiento.

Si los propietarios no se sometieran al cumplimiento de los acuerdos municipales. originados por las disposiciones que anteceden, se procederá por el Ayuntamiento a llevarlas a efecto. y reintegrándose de los gastos que se originen por la vía de la ejecución sustitutoria y. en su caso, por la vía de apremio, incluyendo el cargo de los honorarios oficiales de los facultativos intervinientes o los realmente devengados.

Art. 257. Licencia de apeo.

Las obligaciones que se desprenden de los artículos anteriores no son obstáculo para que sea solicitada la licencia de apeo en cada caso.

Art. 258. Apeos y obras de reconocida urgencia.

Cuando el facultativo director de una obra o encargado del reconocimiento de una finca estimase de absoluta urgencia el establecimiento de apeos u otras

medidas de seguridad, podrá ordenar que se ejecute inmediatamente, sin perjuicio de dar cuenta a las autoridades Municipales, solicitando después la licencia y abonando los derechos correspondientes.

Asimismo en casos de reconocida urgencia, tales como inundaciones por atascamientos de saneamiento, rotura de tuberías de aguas, averías en líneas eléctricas o telefónicas, desprendimiento de cornisas o roturas de cualquier tipo que ofrezcan peligro para la seguridad de la vía pública, podrán iniciarse las obras inmediatamente, sin perjuicio de solicitar inmediatamente la licencia y abonar los derechos correspondientes, pero dando cuenta en todo caso al Ayuntamiento para el control de ejecución, previo a toda clase de obra.

Art. 259. Apeos de fincas contiguas.

Si al solicitar un derribo o durante el curso de las obras surge la necesidad de apea las fincas contiguas se comunicará a las autoridades municipales, acompañando los planos y memoria de los apeos correspondientes, suscritos por el director de los trabajos, que en todo caso será el responsable de los perjuicios ocasionados en el establecimiento de los apeos. Cuando estos apeos ocupen la vía pública, será necesaria la obtención del permiso al efecto.

Art. 260. Ejecución de los derribos.

Los derribos se verificarán precisamente en las horas señaladas en la licencia correspondiente, prohibiéndose arrojar escombros a la calle desde lo alto.

Queda prohibida la utilización de explosivos, salvo casos especiales, que necesitarán autorización expresa.

Los escombros se transportarán a los vertederos designados por el Ayuntamiento o particulares, en vehículos convenientemente cerrados, para evitar la caída del escombros en el trayecto y el desprendimiento de polvo.

CAPITULO VI

Tramitación de los expedientes para actividades clasificadas

Art. 261. Definición.

Están sometidas a estas determinaciones aquellas actividades que precisan la tramitación de un proyecto de Actividad Clasificada según se define en la Ordenanza de Actividades Clasificadas.

Art. 262. Contenido de los proyectos.

Todo proyecto técnico para instalación de una actividad clasificada contendrá las determinaciones de I Decreto Foral 32/1990 de 15 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de control de actividades clasificadas para la protección del medio ambiente.

Este reglamento desarrolla la Ley Foral 16/1989 de 5 de diciembre, de control de actividades clasificadas para la protección del medio ambiente.

Art. 263. Traspasos y transmisiones.

Los traspasos y transmisiones de la actividad y del local que supongan modificaciones de la instalación para la que se concedió licencia de actividad, requerirán una nueva tramitación del expediente.

Art. 264. Traslados.

Los traslados de actividades a distintos emplazamientos requerirán la misma tramitación que si se tratase de una nueva instalación.

Art. 265. Ampliación de instalaciones.

La ampliación de instalaciones ya autorizadas, requerirá licencia municipal en condiciones similares a las de nueva autorización.

A la vista de los informes técnicos podrá exigirse la formulación de un nuevo expediente conjunto para toda la instalación resultante de la ampliación, con las medidas correctoras, prevenciones y limitaciones que procedan en tal caso.

Art. 266. Modificaciones de locales e instalaciones.

Teniendo en cuenta que las licencias para actividades clasificadas se otorgan basadas y condicionadas al proyecto presentado y realizado, toda modificación física del local o instalaciones deberá ser objeto de comunicación a fin de que se determine si la entidad de la modificación requiere nueva tramitación completa o puede darse por válida la licencia otorgada.

Si las modificaciones pretendidas son substanciales o se presume que modifican los supuestos de la licencia, se exigirá la tramitación de nuevo expediente, bien limitado a la parte modificada o bien relativo a la totalidad de la instalación resultante, si no se aprecia posibilidad de separación.

TITULO IV

Ordenanzas actividades clasificadas

CAPITULO I

Ambito de aplicación

Art. 267. Exposición de motivos.

La redacción de la presente Ordenanza Municipal tiene por finalidad, además de dar cumplimiento a la obligación impuesta a los Ayuntamientos por el Reglamento del 30 de noviembre de 1961, dar una normativa municipal suficientemente amplia y racional para evitar la producción de molestias, peligros e insalubridad en 3 niveles de normativa:

a) Nivel preventivo.

Regulación de actividades y sus limitaciones en función de un máximo de superficie y potencia. Acondicionamiento de instalaciones a prever ya desde la redacción del proyecto, que se exige en todo caso.

b) Nivel normativo de resultados.

Mediante la imposición de limitaciones mensurables en niveles de ruidos, molestias, etc., como condición expresa de la licencia.

c) Nivel ejecutivo.

En cuanto se prevén y se regulan detalladamente las visitas de comprobación e inspección y sus efectos, tanto en eficacia de medidas correctoras en la instalación, como en la adecuación de ésta en lo proyectado.

Art. 268. Objetivo general.

La presente Ordenanza Municipal regula las Actividades Clasificadas sujetas a la Ley Foral 16/1989 de Control de Actividades Clasificadas para la Protección del Medio Ambiente, su Reglamento (D.F. 32/1990) y demás disposiciones desarrolladas complementando su normativa con las prescripciones propias de este Municipio.

Art. 269. Ambito geográfico.

Las determinaciones contenidas en esta Ordenanza serán de aplicación obligatoria en todo el término municipal.

Art. 270. Actividades sometidas a las ordenanzas.

Todas aquellas actividades o instalaciones, públicas o privadas, susceptibles de ocasionar molestias, alterar las condiciones de salubridad, causar daños al medio ambiente o producir riesgos para las personas o bienes.

CAPITULO II

Conceptos generales. Limitaciones en función de la situación

Art. 271. Definición de superficies.

Se entiende por superficie, a los efectos de las limitaciones que se señalan, la que corresponde en forma directa a la actividad principal, con exclusión de la correspondiente a locales de servicio para el personal propio, sus servicios higiénicos e incluso, la zona de almacén u oficinas auxiliares, siempre que ésta se halle separada e independiente en forma absoluta y permanente y no sea el almacenamiento la finalidad principal de la actividad. Ello no excluye el sometimiento de tales almacenes a las medidas correctoras y limitaciones que procedan como parte integrante de la actividad total.

Art. 272. Definición de potencia.

Se entiende por potencia total instalada en una actividad, a los efectos de las limitaciones que se señalan, a la suma de C.V. de todas sus máquinas fijas que tienen elementos mecánicos móviles. Se excluye de tal cómputo la potencia de instalaciones mecánicas, como extractores o acondicionadores de aire, cuya función es ajena a la finalidad propia de la actividad y sirva para el mejor acondicionamiento humano del personal propio o del público. Sin perjuicio de ello, tales instalaciones podrán ser sometidas a las medidas correctoras exigibles en el conjunto de la instalación total.

Art. 273. Limitaciones según situación.

Las actividades clasificadas se ubicarán en uno de los tipos de emplazamiento o situaciones siguientes:

- 1.- Instalaciones pecuarias aisladas.
- 2.- Instalaciones industriales autorizables en suelo no urbanizable.
- 3.- Pabellones industriales con elementos estructurales independientes de los de viviendas.
- 4.- Plantas bajas de edificios de viviendas.
- 5.- Sótanos de viviendas.
- 6.- Plantas elevadas en edificios no industriales o en zonas residenciales.

Las actividades permitidas en un emplazamiento determinado se entienden también permitidas en situaciones de número menor excepto en el emplazamiento 1 y 2. La distancia a viviendas se entiende a las existentes o a las que pudieran construirse de acuerdo con los planes vigentes.

Art. 274. Instalaciones pecuarias.

Su reglamentación queda descrita en el capítulo III.

Art. 275. Instalaciones industriales autorizables en suelo no urbanizable.

Su regulación viene desarrollada en el Decreto Foral 84/1990, de 5 de abril.

Art. 276. Pabellones industriales con elementos estructurales independientes de los de viviendas.

En este tipo de emplazamiento podrán ubicarse las actividades siguientes sin limitación de potencia ni superficie:

- 1.- Industrias auxiliares de construcción.
Industrias de la piedra y el mármol.

Fabricación de vigas y elementos de la construcción.
Industrias del vidrio.
Similares.

2.- Industrias electro-mecánicas.

Talleres mecánicos en general.
Talleres eléctricos.
Forja-chapistería y similares.

Quedan excluidas de este grupo las fundiciones.

3.- Industria de la madera.

Talleres de carpintería mecánica.

4.- Industrias químicas.

Laboratorios fotográficos.
Laboratorios químicos.
Laboratorios farmacéuticos y de perfumería.
Fabricación de colores y de pintura.
Fabricación de lejías y jabones.

Quedan excluidas de este grupo las actividades en las que se lleve a cabo fusión de grasas.

5.- Industrias de la alimentación.

Preparación de productos de alimentación para el hombre y ganado sin matanza ni utilización de subproductos de matadero.
Preparación de bebidas y licores.
Obrador de panadería.
Obrador de pastelería y heladerías.
Obrador de embutidos.
Secadores de jamones y embutidos.
Tostadores de café.

6.- Industrias de transporte y comunicación.

Garajes para autobuses y camiones Talleres de reparación de vehículos.

7.- Almacenes industriales y agrícolas.

Art. 277. Actividades ubicadas en plantas bajas de edificios de viviendas o en edificios exclusivos para dichas actividades adosadas a viviendas.

Podrán ubicarse en este tipo de emplazamiento las actividades siguiente:

1.- Industrias auxiliares de la construcción.

Exclusivamente talleres de vidrio, fontanería, hojalatería. talleres de pintura y decoración.

Todos ellos deberán atenerse a las limitaciones siguientes:

Superficie máxima: 500 metros cuadrados.
Potencia máxima: 30 CV.

2.- Industrias electromecánicas.

Talleres de cerrajería, ferretería y juguetería.
Construcción y reparación electro-mecánica.
Metalistería de aluminio, bronce, etc.
Talleres de mecanización de piezas y moldes, etc.

Todos ellos deberán atenerse a las siguientes limitaciones:

superficie máxima: 500 metros cuadrados.
potencia mecánica máxima: 30 CV.

3.- Industrias de la madera.

Talleres de carpintería, ebanistería y tapicería.

Todos ellos deberán atenerse a las siguientes limitaciones:

Superficie máxima: 500 metros cuadrados.
Potencia mecánica máxima: 30 CV.

4.- Industrias químicas.

Laboratorios fotográficos y análisis químicos.

Tintorerías y lavanderías de tipo familiar y no de carácter industrial.

Todos ellos deberán atenerse a las limitaciones siguientes:

Superficie máxima: 500 metros cuadrados.

Potencia mecánica máxima: 30 CV.

5.- Industrias de la alimentación.

Se permiten únicamente pequeñas actividades de uso familiar, con las limitaciones siguientes:

Superficie máxima: 200 metros cuadrados.

Potencia máxima: 30 CV.

6.- Industria textil.

Industria de confección, vestido y adorno.

Todas ellas deberán atenerse a las limitaciones siguientes:

Superficie máxima: 500 metros cuadrados.

Potencia mecánica máxima: 30 CV.

7.- Artes gráficas.

Talleres de artes gráficas, incluida encuadernación y reproducción.

Todos ellos deberán atenerse a las limitaciones siguientes:

Superficie máxima: 500 metros cuadrados.

Potencia mecánica máxima: 30 CV.

8.- Industria del transporte y comunicación.

Talleres de reparación de vehículos, automóviles, excluida la actividad de chapistas y pintura.

Todos ellos deberán atenerse a las limitaciones siguientes.

Superficie máxima: 500 metros cuadrados.

Potencia mecánica máxima: 30 CV.

9.- Establecimientos de ocio y diversión.

Bares, cafeterías, tabernas, cervecerías y similares, etc.
Clubs, pubs y similares, etc.
Pastelerías, chocolaterías, churrerías y similares, etc.
Restaurantes, asadores, sociedades gastronómicas y similares, etc.

10.- Salas de Fiestas.

Salas de baile.
Discotecas.
Disco-bar y similares.
Cafés cantantes o con espectáculo.

11.- Salas de juegos.

Máquinas tragaperras, automáticas, billares, etc.
Bingos, casinos y similares, etc.

12.- Establecimientos de educación física y artes marciales.

Gimnasios, saunas y similares.

13.- Explotación ganadera de uso y consumo familiar.

Ver Capítulo III.

Art. 278. Actividades ubicadas en sótanos de viviendas.

Podrán ubicarse en este tipo de emplazamiento las actividades siguientes:

- Calderas de calefacción domésticas.
- Calderas de calefacción y agua caliente sanitaria.
- Garajes de estancias para turismos.

Sin límites de superficie pero prohibida la estancia de camiones y autobuses.

- Almacenes industriales (ligados a actividad de planta baja).

Deberán atenerse a las limitaciones siguientes:

Superficie máxima: 500 metros cuadrados.
Potencia mecánica máxima: sin elementos mecánicos fijos.

Art. 279. Plantas elevadas en edificios no industriales o zonas residenciales.

Podrán ubicarse en este tipo de emplazamiento las actividades siguientes:

- Establecimientos de ocio y diversión (ligados a actividad de planta baja)

Bares, cafeterías, tabernas, cervecerías, similares, etc.

Clubs, pubs y similares, etc.

Pastelerías, chocolaterías, churrerías similares, etc.

Restaurantes, asadores, sociedades gastronómicas y similares, etc.

Todas ellas deberán atenerse a las limitaciones siguientes:

Superficie máxima: 200 m² útiles de superficie de zona con acceso al público.

- Actividades con despacho al público y oficinas en general.

- Almacenes auxiliares de las actividades anteriores (ligados a actividades de planta baja).

Art. 280. Concurrencia de normas en prevenciones y limitaciones.

Las prevenciones y limitaciones que impone la presente Ordenanza se entienden sistematizadas por sus distintos orígenes o causas, de tal forma que a una sola actividad pueden ser aplicables todas o parte de las referidas prevenciones, si de su naturaleza pueden preverse diferentes orígenes de molestias, perturbaciones, peligros y otros.

CAPITULO III

Condiciones técnicas, higiénico-sanitarias y ambientales para explotaciones pecuarias.

Art. 281. Reglamentación.

Las explotaciones pecuarias quedan reguladas por esta Ordenanza que constituye un complemento al Decreto Foral 188/1986 de 24 de julio, adaptando su contenido para este municipio.

Art. 282. Criterios de emplazamiento.

Quedan detallados los criterios de ubicación de los distintos tipos de explotaciones pecuarias en el apartado de Normas Urbanísticas. La distancia de separación entre explotaciones pecuarias de la misma especie se regulará por su Normativa correspondiente.

Art. 283. Clases de actividades pecuarias.

Se establecen dos clases de actividades pecuarias, los corrales domésticos y las explotaciones pecuarias.

Art. 284. Corrales domésticos.

Se denominan corrales domésticos aquellas instalaciones pecuarias que están constituidas como máximo por el siguiente número de cabezas de ganado simultáneamente:

- 2 cabezas de ganado vacuno o equino.
- 2 cerdas reproductoras.
- 3 cerdos de cebo.
- 5 cabezas de ganado ovino-caprino.
- 10 conejos madre.
- 20 aves.

Los corrales domésticos se consideran actividades inocuas a efectos de la tramitación de expediente de Actividades Clasificadas y se podrán instalar en suelo urbano. de acuerdo con las exigencias higiénico-sanitarias que le sean de aplicación.

Art. 285. Explotaciones pecuarias.

Se denominan explotaciones pecuarias aquellas que están constituidas por un número de cabezas de ganado superior al establecido para los corrales domésticos en el punto anterior.

Las explotaciones pecuarias se consideran Actividades Clasificadas y para su tramitación se tendrán en cuenta las reglas señaladas en los puntos siguientes.

Art. 286. Explotaciones pecuarias existentes.

Las explotaciones pecuarias existentes dentro del núcleo de población o a distancia de éste inferior a la señalada en el punto 23 que no dispongan de licencia de actividad legalmente tramitada o no se ajusten a lo determinado en ésta, deberán de desaparecer en el plazo máximo de 15 años, desde la fecha de la publicación del Decreto Foral sin perjuicio de que se les pueda exigir en todo momento el cumplimiento de las medidas higiénico-sanitarias y ambientales que sean precisas.

En estas explotaciones, no se permitirá la ampliación del número de cabezas de ganado, pero si las obras y demás medidas que supongan una mejora de las condiciones higiénico-sanitarias v ambientales. Dichas medidas podrán ser establecidas por el Ayuntamiento en función de lo estipulado en esta Ordenanza o por el Consejero de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente.

Art. 287. Explotaciones de nueva implantación.

Sin perjuicio de la calificación de los distintos tipos de suelo no urbanizable, con las actividades autorizables para cada uno de ellos, deberán cumplirse además las siguientes limitaciones para la implantación de explotaciones pecuarias.

Las explotaciones cuya implantación se promueva a partir de la entrada en vigor de este Plan Municipal, mantendrán una distancia mínima:

1. Hasta el perímetro del suelo clasificado como urbano o de entorno de núcleo de población de 100 metros.
2. A cursos de agua naturales y pozos no destinados a consumo, 35 metros, y si son zonas de baño tradicionales, 200 metros.
3. A pozos y manantiales de abastecimiento, 200 metros.
4. A espacios protegidos y parque de uso intensivo o recreativo, 200 metros.
5. Se prohibirá en todo caso dentro del perímetro de protección.

Art. 288. Condiciones higiénico-sanitarias y técnicas.

Las condiciones higiénico-sanitarias de las explotaciones pecuarias existentes o nuevas serán las siguientes:

- a) Todas las instalaciones cubiertas deberán cumplir con la reglamentación higiénico-sanitaria en vigor sin que en ningún momento puedan ser causa u origen de molestias graves (ruidos, olor,. etc.). insalubridad o nocividad, debiendo sujetarse a las siguientes condiciones.

- El suelo será impermeable. excepto para ganado lanar.
- Las paredes deberán quedar enfoscadas y lucidas con mortero de cemento.
- Se realizará periódicamente y controlará desinfección, desinfectación y desratización.
- Las instalaciones poseerán ventilación directa.
- El propietario deberá mantener permanentemente limpias las aceras y calzadas.

El vertido de los corrales domésticos podrá realizarse a la red de alcantarillado municipal, previa colocación de rejillas de 1 centímetros de abertura máxima con la consiguiente retirada diaria de los sólidos retenidos. Si no se realiza a la red de alcantarillado, se procederá como se indica en el apartado siguiente.

- b) Las explotaciones con producción de purines dispondrán, dependiendo del tipo de explotación, de estercoleros o de depósitos de almacenamiento impermeables conectados por circuito cerrado a la explotación, con capacidad suficiente para el volumen de residuos producidos en dos meses de actividad como mínimo. Las aguas pluviales deberán evacuarse adecuadamente sin que tengan contacto con las aguas residuales y estiércoles. Quedan prohibidos los pozos filtrantes, los aliviaderos y cualquier tipo de salidas directas a colectores o cursos de agua.

Aquellas explotaciones que produzcan purines y no tengan posibilidad de construcción de depósito de almacenamiento de los mismos, deberán realizar las modificaciones necesarias en la forma de la explotación, de modo que el residuo producido sea fundamentalmente sólido, mediante la absorción de líquidos en paja o métodos similares.

- c) En los casos en que se prevea depuración individual de los vertidos, se presentará proyecto del sistema de depuración a utilizar, especificándose programa de mantenimiento del mismo, y destino de las aguas depuradas y de los residuos originados en la depuración.
- d) Cuando exista estabulación libre deberá preverse un sistema de canalización y recogida de aguas de escorrentía de la zona no cubierta

en la fosa de estiércol, que deberá ser diseñada teniendo en cuenta las mismas. Dicha zona no cubierta deberá disponer de suelo impermeable en terrenos donde los acuíferos son muy vulnerables.

- e) Con el fin de limitar el volumen de vertido de aguas residuales en granjas porcinas se dispondrán en ellas las medidas necesarias para limitar el consumo de agua.
- f) Los animales muertos se eliminarán por medio de fosas de enterramiento con cal viva, hornos crematorios, vertederos controlados o instalaciones similares, especificando lugar y solución propuestos para ello.
- g) Se extremará el rigor de la aplicación de las condiciones indicadas, para todas aquellas instalaciones cuya ubicación sea adyacente a viviendas y edificaciones de terceros.

Art. 289. Eliminación de estiércol y purines.

- a) Cuando el estiércol y purines producidos se utilicen como abono de fincas, la superficie disponible de los mismos deberá ser de 1 Ha/5 u.g.e.r.

Se considera unidad de ganado equivalente a efectos de riego agrícola (u.g.e.r.) para las distintas especies:

- 1 cabeza de ganado vacuno.
- 2 cabezas de vacuno de engorde.
- 1 cabeza de equino.
- 30 cabezas de ovino-caprino.
- 3,5 cerdas reproductoras.
- 15 cabezas de cerdos de cebo.
- 150 conejas madres.
- 250 gallinas.

b) El riego agrícola con deyecciones líquidas quedará limitado a:

- 10 metros de vías de comunicación de la red principal, nacional, comarcal o local.
- 50 metros de corrientes de agua naturales y conducciones y depósitos de almacenamiento de agua potable.
- 200 metros de zonas de baño tradicionales o consolidadas.

- 200 metros de pozos y manantiales de abastecimiento, prohibiéndose en todo caso dentro del perímetro de protección de los mismos.
 - 200 metros de núcleos de población urbanos.
 - 100 metros de núcleos de población rurales.
- c) El almacenamiento de deyecciones sólidas para su posterior utilización como abono agrícola, quedará limitado a las siguientes distancias:
- 25 metros de corrientes de agua naturales y conducciones y depósitos de almacenamiento de agua potable.
 - 50 metros de zonas de baño tradicionales o consolidadas.
 - 50 metros de núcleos de población urbanos.
 - 200 metros de pozos y manantiales de abastecimiento prohibiéndose en todo caso dentro del perímetro de protección de los mismos.
- d) En las fincas en que exista peligro potencial elevado de contaminación de corriente de agua por escorrentía, se podrá prohibir el vertido de deyecciones. En todo caso, el Ayuntamiento podrá marcar una limitación de distancia a las mismas.
- e) Queda prohibido el riego agrícola en terrenos donde los acuíferos son muy vulnerables a la contaminación, tales como las calizas fisuradas y/o karsificadas (Mesozoico, Terciario macizo y Paleozoico).

En las formaciones aluviales con acuíferos libres, se podrá utilizar el riego agrícola siempre que se limite al requerimiento de los cultivos.

En terrenos donde la contaminación de los acuíferos puede revestir características variables (areniscas, calizas y margas, facies flysch y formaciones detríticas) deberá comprobarse en cada caso la imposibilidad de la contaminación.

El Ayuntamiento o el propio interesado podrá solicitar información del Servicio de Medio Ambiente del Gobierno de Navarra en relación con estos aspectos.

Art. 290. Tramitación y documentación.

Las normas de tramitación de los expedientes de actividad de las explotaciones pecuarias, serán las mismas que las establecidas en estas mismas Ordenanzas para las restantes actividades clasificadas. La

documentación de dicho expediente deberá contener, en todo caso las siguientes especificaciones:

- a) El proyecto técnico correspondiente, será suscrito por un técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente, salvo que dicho técnico pertenezca a organismos oficiales o entidades dependientes de ellos. y que actúe como tal.
- b) Se presentará plano a escala 1/ 5000 en el que se contemple la zona que rodea a la instalación en un radio de 1 kilómetro.

Se precisará justificación de disponibilidad de terrenos para la eliminación en los mismos de estiércol y purines, indicando superficie de las parcelas, tipo de cultivos y conformidad de los propietarios si son diferentes del titular de la instalación.

- c) Se presentará plano topográfico de dichos terrenos a escala 1/5000 en el que aparezcan los cursos de agua próximos, así como pozos y manantiales.
- d) Se presentará plano geológico de dichos terrenos a escala 1/5000 a fin de comprobar el cumplimiento del punto 21.2.

Art. 291. Ampliación modificación y clausura de actividades.

Cuando se pretenda realizar la ampliación de una explotación existente, o el cambio de especie ganadera en la misma, se deberá iniciar la tramitación de un nuevo expediente de Actividades Clasificadas en las mismas condiciones que las de una instalación.

Se procederá a la clausura de las explotaciones en las que la implantación de medidas correctoras no garantice la salubridad de la instalación y aquellas que no cumplan las medidas correctoras establecidas en la licencia de actividad o que se impongan en base a lo previsto en estas Ordenanzas.

CAPITULO IV

Prevención de ruidos y vibraciones

Art. 292. Prevenciones técnicas y limitaciones.

Es de obligado cumplimiento la siguiente normativa:

1. Decreto Foral 135/1989, de 8 de junio, por el que se establecen las condiciones técnicas que deberán cumplir las actividades emisoras de ruidos o vibraciones.
2. Decreto Foral 193/1991, de 16 de mayo, por el que se modifica el Catálogo de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas y las condiciones técnicas de Actividades molestas por emisión de ruidos o vibraciones.

Serán exigibles los niveles de aislamiento acústico señalados en la Norma Básica de Edificación Condiciones acústicas (NBE-CA-88).

Art. 293. Autorizaciones especiales.

A criterio de la Alcaldía, podrían concederse autorizaciones especiales para fiestas, conciertos, actos culturales, folklóricos, etc.

CAPITULO V

Prevención de humos y gases

Art. 294. Prevenciones técnicas.

Es de obligado cumplimiento la siguiente normativa:

- Ley de Protección del Ambiente Atmosférico ("Boletín Oficial del Estado" de fecha 23 de diciembre de 1972).
- Decreto 833/1975 Contaminación Atmosférica ("Boletín Oficial del Estado" de fecha 22 de abril de 1975).
- Reglamento e Instrucciones Técnicas sobre Instalaciones de calefacción, climatización agua caliente sanitaria ("Boletín Oficial del Estado" de fecha 6 de junio de 1981, "Boletín Oficial del Estado" de fecha 12 de noviembre de 1982 y "Boletín Oficial del Estado" de fecha 13 de agosto de 1981).

Reglamento de actividades MINP y Anexos (Decreto 30 de noviembre de 1961).

- Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo (9 de marzo de 1971).

- Otras disposiciones vigentes.

Art. 295. Limitaciones y condiciones generales.

No podrán quemarse residuos industriales sin instalación de depuración que garantice que los humos y gases evacuados no sobrepasen los límites legalmente establecidos.

Los hogares e instalaciones en que se efectúe la combustión, deberán reunir las características técnicas precisas para obtener una combustión completa de acuerdo con la clase de combustible que se utilice.

En áreas residenciales, la opacidad de los humos deberá ser en todo caso igual o inferior al número 1 de la escala de Ringelmann, pudiendo llegar al número 2 en los periodos de encendido y carga, cuya duración será inferior a 10 minutos y separado por intervalo de tiempo superior a una hora.

Las operaciones susceptibles de desprender vahos, emanaciones molestas, olientes o tóxicas, deberán efectuarse en locales acondicionados o cerrados para que no trasciendan al exterior, previendo la previa depuración y la evacuación mediante chimenea adecuada.

Los locales en los que se desarrollan actividades sujetas a producción o desprendimiento de polvo, dispondrán de dispositivos de captación de polvo y éste no podrá ser evacuado a la atmósfera sin una depuración previa para reducir el contenido de materia en suspensión dentro de los límites admisibles.

CAPITULO VI

Regulación de vertidos

Art. 296. Niveles de emisión de vertidos.

Es de obligado cumplimiento la siguiente normativa:

- Ley de Aguas de 2 de agosto de 1985 ("Boletín Oficial del Estado de 8 de agosto).
- Reglamento del dominio público hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley de Aguas.
- Reglamento de actividades MINP.

- Decreto Foral 55/1990, de 15 de marzo, sobre limitaciones al vertido de aguas residuales a colectores públicos.
- Otras disposiciones vigentes en la materia.
- Decreto Foral 296/1993, de 13 de septiembre, por el que se establece la normativa para la gestión de los Residuos Sanitarios en la Comunidad Foral.

Art. 297. Limitaciones y condiciones generales.

Salvo justificación adecuada, las aguas pluviales se evacuarán separadamente de las aguas residuales. Asimismo, se separarán del resto de aguas residuales aquéllas que por sus especiales características requieren pretratamiento específico.

- a) Cuando se viertan a colectores municipales aguas residuales de carácter industrial, diferentes en su composición de las aguas residuales urbanas, deberá justificarse el cumplimiento de las limitaciones expuestas en la normativa vigente, proponiéndose, en su caso, los pretratamientos y controles necesarios. En el caso de caudales o cargas importantes, deberá estudiarse la compatibilidad del vertido con la depuradora municipal proyectada.
- b) Cuando los vertidos se realizan a cauce público, deberá proponerse un sistema de depuración adecuado que tenga plena eficacia.
- c) Vertidos al ambiente. Se entiende por vertidos al ambiente aquellos que ni desaguan en un colector municipal o en un cauce público, sino que afloran directamente al ambiente, infiltrándose parcial o totalmente en la tierra mientras discurren por gravedad hacia cotas más bajas, que normalmente son las de un cauce público.

En este caso deberán cumplirse como mínimo los niveles de emisión fijados para los vertidos directos en Cauces públicos.

CAPITULO VII

Prevención de incendios y explosiones

Art. 298. Prevenciones técnicas.

Es de obligado cumplimiento la Norma Básica de Edificación sobre Condiciones de protección contra incendios en los edificios (NBE-CPI-96).

así como el Reglamento de instalaciones de protección contra incendios (Real Decreto 1942/1993 de 5 de noviembre) y otras disposiciones específicas del Ministerio de Industria y Energía y del de Obras Públicas y Urbanismo.

Art. 299. Implantación o modificación.

Las solicitudes de implantación de nuevas industrias, o de modificación de las establecidas deberán someter, para su aprobación, los términos siguientes:

1. Tipo y volumen de materias manipuladas y almacenaje máximo previsto en cada zona, tipo de estructura y materiales constructivos de los edificios continentales, medidas de detección y extinción adoptadas, en su caso; expresados en la correspondiente memoria y planos.
2. Las medidas correctoras podrán comprender la instalación de hidrantes, columnas secas y puntos fijos de incendio, de acuerdo con las normas del Servicio Comarcal Contra Incendios, así como extintores móviles de tipo apropiado a los posibles fuegos, además de sistemas de detección automática de incendio, alarma, rociadores, puertas cortafuegos, etc.
3. Las distintas dependencias contarán con el número y disposición de puertas necesario para la evacuación inmediata del personal en caso de incendio.
4. Cuando la actividad se desarrolle en dos plantas, se asegurará la total evacuación del personal por medio de escaleras de seguridad, de dimensiones y material apropiados, que den directamente al exterior, o a patios de dimensiones suficientes como para garantizar la estancia y seguridad de personas aisladas.
5. Las viviendas anejas a naves industriales, caso que las hubiere, contarán con acceso independiente desde el exterior.
6. Las industrias asegurarán la no colocación de objetos o cargas que puedan obstaculizar el acceso directo a los hidrante, puntos fijos de incendio, extintores, salidas de seguridad, etc.

Art. 300. Condiciones municipales de suministros de agua.

En aquellos casos en que las necesidades de la actividad para prevención de incendios, en caudal y presión de agua excedan de las dotaciones previstas para las redes de suministros generales, los solicitantes o titulares de las

licencias deberán instalar a su cargo los equipos de presión y ampliaciones de red necesarios para cubrir las prevenciones contra incendios impuestas a la actividad.

Art. 301. Limitaciones.

En general, se prohíben las industrias peligrosas que puedan ocasionar riesgos especialmente graves.

Art. 302. Limitación de carga técnica.

1. Cálculo de la carga térmica.

Se calculará mediante la fórmula $Q_t = K_i \times P_i/S$.

en donde Q_t es la carga térmica en kilocalorías por metro cuadrado; K_i es la masa en kilogramos de cada sustancia combustible y S es la superficie en metros cuadrados del sector de incendios.

En este cálculo no se incluirán los combustibles ubicados en depósitos enterrados o en tanques que cumplan con la normativa específica del Ministerio de Industria y Energía.

No se autorizan cargas térmicas mayores que 2.500 Kcal/metros cuadrados, para sustancias con una temperatura de inflamación mayor de 50°. C del mismo porcentaje en peso, ni el almacenamiento o manipulación de explosivos, ni el almacenamiento de combustible con un riesgo de activación alto.

Art. 303. Riesgo de explotación.

A efectos de las presentes Ordenanzas se entienden como actividades con riesgo de explosión las que estén incluidas como tal riesgo en el Reglamento de Actividades M.I.N.P., de fecha 30 de noviembre de 1961, y las que manipulen o almacenen sustancias en unas condiciones tales que por sí mismas o en mezcla ambiental con el aire puedan sufrir un fenómeno explosivo.

Queda prohibida cualquier actividad con riesgo de explosión que no adopte medidas de prevención y protección que anulen los efectos derivados de cualquier explosión.

CAPITULO VIII

Condiciones de seguridad e higiene en el trabajo

Art. 304. Condiciones generales y concentraciones máximas.

Las condiciones generales de los centros de trabajo y de los mecanismos y medidas de protección cumplirán lo indicado en la "Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo", Orden de 9 de marzo de 1971 del Ministerio de Trabajo.

Las concentraciones máximas en el ambiente interior de las edificaciones industriales no sobrepasarán las indicadas en el Anexo número 2 del Reglamento de Actividades M.I.N.P., Decreto 30 de noviembre de 1961.

CAPITULO IX

Condiciones particulares para actividades industriales

Art. 305. Condiciones generales.

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

Todos los paramentos interiores, así como los pavimentos, deberán ser adecuados al uso solicitado.

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

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

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

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

Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y de características acústicas tales que los niveles de ruido en el exterior no superen los límites que se establecen en el artículo 61 de las presentes Ordenanzas.

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

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

La instalación de calderas y recipientes a presión estará sujeta al Reglamento vigente de Reconocimiento y Prueba de Fluidos a presión.

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

DISPOSICION FINAL

1. Quedan derogados cuantos reglamentos, ordenanzas y demás disposiciones municipales en vigor se opongan a las presentes Ordenanzas.

2. Estas Ordenanzas se aplicarán en el Término Municipal de Noáin (Valle de Elorz) en los Capítulos detallados en las mismas siempre que no se opongan a otras disposiciones y normativas vigentes de la Administración del Estado y de la Comunidad Foral.

**ANEXO A LAS ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIONES,
APROBADAS DEFINITIVAMENTE POR EL PLAN MUNICIPAL DE
URBANISMO DE NOAIN (VALLE DE ELORZ).-**

Ponencia de valoración para el cálculo de aprovechamientos municipales del Suelo.

Se considera como referencia la vivienda de protección oficial y la repercusión del suelo que puede aplicarse a la misma.

Si el precio del módulo por metro cuadrado construido puede estimarse en 691,16 euros, la repercusión suelo + urbanización no podrá exceder del 17,5 por ciento, es decir, 120,95 euros.

Entendiendo la repercusión del suelo del 60 por ciento de las cargas de urbanización, el aprovechamiento por metro cuadrado será de:

$$120,95 \times 0,6 \times 0,1 = 7,25 \text{ euros.}$$

Añadido a esta propuesta de valoración:

El Suelo libre privado computará a 7,25 euros x 0,4.

Asimismo se aplicarán todos los coeficientes de homogeneización establecidos en el Plan Municipal de Urbanismo de Noáin (Valle de Elorz).

ACTUALIZACIÓN DEL CÁLCULO DE LA CESIÓN DEL 10% DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS.

1.- OBJETO

El objeto del presente informe es establecer una valoración de las unidades de aprovechamiento para los casos en que la cesión del 10% de los aprovechamientos se monetariza a favor del Ayuntamiento.

2.- JUSTIFICACIÓN

El Ayuntamiento de Noain (Valle de Elorz) estableció un valor para la unidad de aprovechamiento de 1.207 pesetas (7,25 euros).

Dicha valoración ha quedado obsoleta por las siguientes razones:

- a) el aumento del valor del suelo que se está produciendo en el término municipal, debido a la demanda de vivienda de la comarca de Pamplona
- b) la valoración es única para todo el valle, existiendo diferentes valores del suelo en función de su proximidad a Pamplona.

3.- PONENCIA DE VALORACIÓN

En estos momentos se está actualizando la ponencia de valoración, en los borradores de la misma se detecta una zonificación de los valores de la siguiente forma:

Grupo 1: Noain

Grupo 2: Elorz, Imarcoain, Torres, Zabalegui y Zulueta

Grupo 3: Otano, Yárnoz y Guerendiain

Los grupos que se establecen son validos tanto para las actuaciones residenciales como para las industriales.

4.- VALORACIÓN

El método de la valoración se realiza por asimilación al valor de mercado.

Considerando como referencia una parcela de 500 m² con una edificabilidad de 250 m², a la misma le corresponde un aprovechamiento lucrativo de 587 uas.

En una unidad con 10 parcelas al Ayuntamiento le correspondería una de ellas, de acuerdo con el valor de venta de la misma urbanizada se puede deducir el valor de 1 ua.

El valor de venta estimado no es el máximo que se conseguiría con un periodo largo de exposición a la venta sino el que se obtendría vendiendo la parcela en corto plazo, se ha considerado un 25% de reducción del valor.

GRUPO	VALOR DE VENTA PARCELA 500 m ²	VALOR UA
1	172.355 euros	11 euros
2	125.349 euros	8 euros
3	94.012 euros	6 euros

El valor de la ua obtenido de esta forma se aplicará de acuerdo con el criterio establecido en el Plan Municipal, de forma que los coeficientes de homogeneización se aplican sobre el uso máximo posible y no como hasta ahora que la edificación en planta baja computaba por edificación y por suelo.

De los valores obtenidos se deduce respecto al valor actual una subida de la ua en Noain, se mantiene ligeramente al alza en el grupo 2 y baja en el grupo 3.

Aprobación definitiva de Ordenanza en BON nº 43 de 8 de abril de 2002.

Aprobación definitiva de Anexo en BON nº 46 de 15 de abril de 2002.

Aprobación definitiva de Modificación Ordenanza en BON nº 133 de 4 de noviembre de 2002.

Modificados Artículos 180 a 204, en BON nº 30 de fecha 10/03/2003.

Modificado Artículo 98, en BON nº 75 de fecha 16/06/2003.

Modificado Artículo 73 en BON nº 109 de fecha 27/08/2003.

Inclusión de Artículo 107 bis, aprobación inicial Pleno 2 de diciembre de 2003, BON nº 9 de fecha 21/01/2004, pendiente aprobación definitiva.

Modificados Artículos 108 y 109 para la Unidad 2.5 de Noáin (Valle de Elorz) en BON Nº 124 de 14/10/2002, quedando así:

Habiéndose publicado dicho anuncio en el Boletín Oficial de Navarra, número 97 de fecha 12 de Agosto de 2002 y no habiendo habido alegaciones se acuerda por unanimidad de presentes (9 votos a favor) aprobar definitivamente la ordenanza expuesta y publicarla en el Boletín Oficial de Navarra con su texto íntegro que es el siguiente:

MODIFICACION DE LOS ARTICULOS 108 Y 109 PARA EL PROYECTO DE VIVIENDAS SITUADO EN LA UNIDAD UE 2.5 EN NOAIN

Según el Plan Municipal de Noain:

Art.108 Materiales de Fachada:

Además de los reseñados para su utilización en el Casco, se permite el empleo de ladrillo, bloque de hormigón o similares a cara vista.

Art. 109 Cubiertas

Las cubiertas serán inclinadas de teja curva cerámica.

Quedan prohibidas las cubiertas planas, salvo las de P. Bajas salientes hasta un máximo de 25 m² y un 20% de la ocupación en planta de la edificación.

Solicitamos la modificación de los artículos 108 Y 109 para el proyecto de viviendas situado en la unidad UE-2.5 en Noain justificando la petición con los siguientes argumentos:

- Se trata de una unidad cuya fachada principal se halla a 75 metros de la vía de alta velocidad más importante de Navarra, que comunica Pamplona con Zaragoza, Barcelona y Madrid. Asimismo la salida hacia Jaca se encuentra a escasos 20 metros del edificio.

El edificio no solo conforma la nueva imagen de Noain sino que además será una de las primeras edificaciones visibles del Área Metropolitana de Pamplona.

La intención de la fachada principal es la de establecer un diálogo con el dinamismo, la ligereza y la velocidad de las principales infraestructuras navarras. (Autopista y aeropuerto).

El lenguaje arquitectónico debe responder a ese contexto con un cuidado uso de la composición y de los materiales.

Por lo previamente expuesto se solicita la utilización de una fachada metálica (probablemente aluminio) que combinada con el uso extensivo de grandes acristalamientos en franjas horizontales, resuelva la nueva imagen de Noain,

como municipio atractor de actividad dada su estratégica ubicación en la comunidad de Navarra.

- El caso de las cubiertas (Artículo 109) es consecuencia del anterior. Pero además de ofrecer esa nueva cara a la autopista, se pretende provocar las mínimas molestias a los vecinos que viven en los edificios adyacentes. Proponemos la realización de una cubierta inclinada con una pendiente inferior a la que se puede realizar con teja. Así conseguimos un triple objetivo: rebajar la altura del edificio desde la plaza interior, la coherencia material al no rematar una fachada metálica con una cubierta tradicional de teja y dejar la posibilidad de instalar colectores solares en la cubierta (en un futuro cada vez más cercano.)

Se deberá tener en cuenta:

- a) Los edificios colindantes, debiéndose incorporar elementos de transición entre unos y otros.
- b) La calidad de los materiales metálicos a emplear, que son los que garantizarán el resultado estético.

La solución de la cubierta, modifica la altura hacia la plaza interior y presenta las terrazas que deben dar hacia la plaza interior en vez hacia la vía Calle de la Fuente retranqueando la alineación de la Plaza.