

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CÁRCAR
TEXTO REFUNDIDO

- I.- ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIÓN
- II.- ORDENANZA GENERAL DE URBANIZACIÓN
- III.- ORDENANZA DE PROCEDIMIENTO URBANÍSTICO

EQUIPO REDACTOR: LUIS CORNAGO, ARQTO
TERESA BONAL, ARQTO
COLABORADORES: JESÚS ELOSEGUI, BIOLOGO
BLAS OTAZU, ABOGADO

cornagobonal
arquitectura & urbanismo

I.- ORDENANZA DE EDIFICACION

INDICE

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO 1.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL Pág. 4

- Artículo 1.- Objeto
- Artículo 2.- Ámbito
- Artículo 3.- Vigencia

CAPITULO 2.- DEFINICIONES Pág. 5

- Artículo 4.- Definiciones

TITULO II.- DE LA EDIFICACION

CAPITULO 1.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION Pág. 10

SECCION 1.- CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN Y CONSTRUCCION

- Artículo 5.- Construcciones por encima de la altura
- Artículo 6.- Cierre de balcones, ventanas y áticos exteriores
- Artículo 7.- Retranqueos
- Artículo 8.- Patios
- Artículo 9.- Plantas bajas y pasajes comerciales
- Artículo 10.- Condiciones de los porches

SECCION 2.- CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD

- Artículo 11.- Condiciones generales

SECCION 3.- CONDICIONES ESTETICAS

- Artículo 12.- Criterios generales
- Artículo 13.- Criterios de protección y ornamentación
- Artículo 14.- Condiciones para los cierres de parcela

CAPITULO 2.- CONDICIONES MINIMAS DE HABITABILIDAD Pág. 15

- Artículo 15.- Condiciones particulares de las viviendas
- Artículo 16.- Condiciones particulares de las instalaciones de actividad económica
- Artículo 17.- Condiciones particulares de los establecimientos de hostelería
- Artículo 18.- Condiciones particulares de los establecimientos de alimentación
- Artículo 19.- Condiciones particulares de los locales de oficinas
- Artículo 20.- Condiciones particulares de la edificación industrial, almacenes y talleres
- Artículo 21.- Condiciones particulares de los garajes y aparcamientos
- Artículo 22.- Condiciones particulares de las instalaciones agropecuarias
- Artículo 23.- Otros usos

CAPITULO 4.- CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Pág. 21

- Artículo 24.- Obligatoriedad de conservación
- Artículo 25.- Obras de ornato
- Artículo 26.- Obras de salubridad
- Artículo 27.- Supresión de barreras arquitectónicas
- Artículo 28.- Cerramientos en plantas bajas
- Artículo 29.- Cimientos y contenciones
- Artículo 30.- Chimeneas y hogares
- Artículo 31.- Recogida y vertido de aguas
- Artículo 32.- Instalaciones exteriores

CAPITULO 5.- CONDICIONES DE SEGURIDAD Pág. 24

- Artículo 33.- Precauciones durante la ejecución de las obras
- Artículo 34.- Vallas de protección
- Artículo 35.- Zanjas
- Artículo 36.- Aparatos elevadores
- Artículo 37.- Grúas-torre

I.- ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.

CAPITULO 1.-DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.

Artículo 1.- Objeto

El objeto de las Ordenanzas es la regulación de las condiciones generales y particulares, en lo referente a los aspectos constructivos, técnicos, higiénicos, sanitarios, de seguridad y régimen de servicios de la edificación.

Artículo 2.- Ámbito

El ámbito de aplicación de las Ordenanzas de Edificación es el término municipal de Cárcar.

Artículo 3.- Vigencia

Las Ordenanzas entrarán en vigor en la fecha de su publicación en el Boletín Oficial de Navarra.

Su aprobación definitiva implica la derogación de las distintas ordenanzas de construcción vigentes hasta ese momento en el Municipio de Cárcar, siendo su vigencia indefinida hasta que otra ordenanza de análogas características y cometido las complete, revise o modifique.

CAPITULO 2.- DEFINICIONES

Artículo 4.- Definiciones.

A los efectos de interpretación y aplicación de los distintos documentos que integran el Plan General Municipal se establecen las siguientes definiciones:

1. Alineaciones oficiales.

Se definen gráficamente y deslindan el espacio de uso público del parcelario resultante privativo (de propiedad privada o pública).

2. Alineaciones interiores.

Son aquellas que vienen definidas gráficamente y son límite de los diferentes usos que se dan en la parcela.

3. Alineaciones de edificación obligatoria.

Se definen como tales aquellas a las que deben ajustarse las fachadas de las edificaciones obligatoriamente.

4. Parcela edificable.

Se define como tal a la parte del solar comprendida entre la alineación de fachada y la interior.

5. Edificabilidad.

Se define como tal la relación entre la superficie construible y la superficie de los terrenos ó parcela.

6. Retranqueos de la edificación.

Se definen como tales las zonas comprendidas entre las alineaciones oficiales y las de edificación.

7. Cuerpos volados:

Se definen como tales aquellas partes de la edificación con uso habitable que, sobresaliendo de las alineaciones de fachada, conforman volumétricamente la edificación.

8. Miradores:

Se definen como tales aquellos cuerpos volados cuyo cerramiento está ejecutado con vidrio en una superficie superior a dos tercios de la misma.

9. Elementos salientes:

Se definen como tales aquellas partes de la edificación que, sin uso habitable, sobresalen de las alineaciones con carácter constructivo, compositivo u ornamental.

10. Rasantes oficiales:

Son las cotas de altitud en vías, plazas o calles, definidos en los documentos de los Planes o Proyectos de Urbanización.

11. Rasantes actuales:

Son las cotas de altitud de las vías existentes.

12. Patios abiertos:

Se definen como tales a aquellos retranqueos parciales de la línea de edificación en plantas elevadas.

13. Patios de manzana:

Se definen como tales a los espacios interiores a la edificación, definidos por las alineaciones interiores.

14. Patios interiores:

Se definen como tales a los que están incluidos dentro del fondo máximo edificable o los que, estando al fondo de la parcela, no merezcan la consideración de patio de manzana.

15. Altura de la edificación:

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

16. Altura de pisos:

Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

17. Altura libre de pisos:

Es la distancia entre la cara inferior del techo y el pavimento del piso totalmente terminado.

18. Superficie ocupada:

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción.

19. Superficie máxima de ocupación:

Es la relación entre la superficie ocupada y la de la parcela edificable.

20. Superficie total construida:

Es la resultante de la suma de las superficies en todas las plantas, contabilizándose éstas como la superficie encerrada por la línea exterior de los muros de cerramiento, de acuerdo a los criterios establecidos para la medición de la edificabilidad, incluyendo el 50% de la superficie exterior en plantas elevadas cuando aparezca cubierta por la propia edificación.

21. Pieza habitable:

Se define como tal aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas y, por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos, aparcamientos, etc.

22. Sótanos y semisótanos:

Se definen como tales aquellas plantas enterradas o semienterradas, situadas debajo de la planta baja o de la rasante de urbanización. Tendrán esta consideración los espacios situados bajo rasante cuando la parte inferior del forjado de techo sobresalga como máximo 1 m respecto de la rasante de la acera. En caso de superar dicha dimensión serán considerados como planta baja.

23. Planta baja:

Se define como tal a la que, ocupando al menos la primera crujía del edificio, tiene su pavimento a nivel con la rasante de la calle en el punto medio de la fachada, o a una altura no superior a 1,50m con respecto de la rasante de la acera en ningún punto de la fachada.

24. Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación:

Se consideran como edificios e instalaciones fuera de ordenación aquellos señalados como tal en los planos del Plan General Municipal.

En dichos edificios e instalaciones no se permitirán modificaciones que afecten a la intensidad, superficie y características de los usos y actividades desarrollados en los mismos actualmente y no podrá tramitarse ninguna nueva licencia de actividad clasificada en dichos edificios e instalaciones, ni nueva licencia de apertura por cambio de titularidad.

25. Medianerías:

Se definen como tales los muros laterales de la edificación contiguos a otras edificaciones o solares.

Cuando los muros medianeros den a un solar sin edificación o superen en altura a los edificios colindantes, deberán tratarse con materiales propios de fachada.

26. Elementos de servicio público:

Se definen como tales los soportes, señales, rótulos y cualquier otro elemento al servicio del municipio.

27. Porches:

Se definen como tales las superficies de planta baja resultantes del retranqueo de la alineación de fachada en la cuantía establecida gráficamente y como mínimo 2,50 m., de uso público y cuya alineación exterior sea coincidente con el plano de fachada o línea de edificación.

28. Aéreas de aparcamientos:

Se definen como tales los espacios en superficie destinados a la estancia regular de vehículos de cualquier clase.

29. Garajes-aparcamientos:

Se definen como tales los espacios destinados a la estancia regular de vehículos automóviles, en número igual o superior a cinco, situados en el interior de la edificación, ya sea en planta baja o sótano.

30. Estaciones de servicio:

Sin perjuicio de lo establecido en el Reglamento para suministro y venta de carburantes, combustibles sólidos, a efectos de la presente Ordenanza, se define como tal toda instalación que contenga aparatos para suministro de carburantes, gasóleo y lubricantes, en la que pueden existir otros relacionadas con los vehículos a motor.

31. Talleres de vehículos:

A los mismos efectos, se definen como tales los destinados a la conservación y reparación de vehículos a motor, incluidos los servicios de lavado y engrase.

32. Trasteros:

Se entiende por trastero o anejo a estos efectos, todo local no habitable que tenga ventilación pero no iluminación natural, ni accesos a terrazas, ni comunicación

directa entre sí o con vivienda, siendo su uso el desahogo del propio edificio ó vivienda.

33. Almacenes de pequeña dimensión no vinculados a actividad productiva, de transformación o terciaria:

Se entiende por almacén de pequeña dimensión, todo local no habitable en planta baja de edificios de vivienda colectiva separado de las viviendas y garajes del edificio, que tenga ventilación y acceso directo o a través de un acceso común a varios de tales almacenes, siendo su uso el almacenamiento de enseres y pequeños elementos por su parte de su titular siempre que no forme parte o esté directamente vinculado a una actividad productiva, de transformación o terciaria.

34. Ático:

Cuando sea permitido expresamente en la normativa urbanística, se refiere a una planta residencial retranqueada como mínimo 3 m. de la fachada principal en el tramo de contacto de la edificación con el espacio público.

TITULO II. DE LA EDIFICACION.

CAPITULO 1. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

SECCION 1.- CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN Y CONSTRUCCION.

Artículo 5.- Construcciones por encima de la altura.

Por encima del último forjado se permitirán únicamente instalaciones o servicios de la edificación principal, tales como: iluminación de escaleras, conducciones de aireación y ventilación, casetones de ascensor y escaleras de acceso a los mismos, chimeneas, cuartos trasteros bajo cubierta, etc., salvo que la Normativa Urbanística Particular establezca distintas disposiciones.

De forma expresa se establece que por tratarse las antenas de telefonía móvil de un instalación y actividad que no son propias del correspondiente edificio ni están a su específico y exclusivo servicio, no podrán instalarse sobre edificios.

La cubierta quedará incluida dentro de la envolvente definida por un plano imaginario de 40% de pendiente que parte del límite exterior del alero máximo permitido.

Las construcciones que se realicen por encima de la altura de la edificación se ejecutarán con materiales de calidad idéntica a los cierres de la edificación y deberán conformar un conjunto compositivamente unitario con la misma.

Artículo 6.- Cierre de balcones, ventanas y áticos existentes.

1. Tramitación para conseguir la autorización de cerrar balcones y/o ventanas, se deberá seguir el siguiente procedimiento:

1.1. Acuerdo de la Comunidad de Propietarios del inmueble, si el edificio es en régimen de propiedad horizontal, en el que se haga constar el compromiso de la Comunidad de asegurar que el cierre de los elementos que puedan realizarse en el inmueble responderán a un diseño similar en cuanto a la carpintería metálica.

1.2. Solicitud de licencia de obra.

1.3. El Ayuntamiento, a la vista de la documentación, concederá la correspondiente licencia de obra, siempre y cuando quede garantizado el cumplimiento de esta normativa.

2. Composición y materiales:

2.1. Los huecos practicables nunca podrán abrirse hacia la calle.

2.2. La superficie de hueco practicable deberá ser, como mínimo, el 50% del frente acristalado, posibilitando su limpieza.

2.3. En balcones corridos, las separaciones entre viviendas se efectuará con el mismo material y criterios descritos anteriormente.

3. Áticos.

3.1. Queda prohibido cualquier tipo de cierres en terrazas de áticos.

Artículo 7.- Retranqueos.

Con carácter general se prohíben los retranqueos respecto de las alineaciones de fachada, salvo que lo permita la Normativa Urbanística Particular o en casos singulares que concurren especiales circunstancias, que deberán justificarse en el preceptivo Estudio de Detalle o figura de similar cometido, para su aprobación municipal.

Artículo 8.- Patios.

Las distancias y superficies se regirán por las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas de la Comunidad Foral de Navarra o por las normas reglamentarias correspondientes.

Las edificaciones colindantes podrán ejecutar patios mancomunados, debiendo formalizarse escritura constitutiva de derecho real para la edificación que se construya con posterioridad, debiendo ser inscrita en el registro de la propiedad con respecto a ambas fincas.

Artículo 9.- Edificación en patios.

Los patios interiores de parcela, incluidos dentro del fondo máximo edificable, podrán ser ocupados en su totalidad, a excepción de lo que se establezca en la Normativa Urbanística Particular, no pudiendo superar la altura de su cubierta en ninguno de sus puntos la del alféizar de las ventanas de las habitaciones de la primera planta. Los patios de fondo de parcela podrán edificarse cuando así lo señale la citada Normativa Urbanística Particular.

Artículo 10.- Condiciones de los porches

La iluminación de los porches como elemento privativo del edificio corresponde a la Comunidad de Propietarios del edificio en que se ubique el porche. Deberá estar sincronizado en cuanto a su horario de funcionamiento con el horario del alumbrado público.

SECCION 2.- CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD.

Artículo 11.- Condiciones generales.

Se dará cumplimiento en todo caso a las condiciones recogidas en el DB SUA del CTE, la Ley Foral 4/1988 de 11 de Julio sobre Barreras Físicas y Sensoriales, al Decreto Foral 154/1989 de 29 de Junio para el desarrollo y aplicación de la citada Ley Foral y a las normas de obligado cumplimiento que a este respecto entren en vigor.

SECCION 3.- CONDICIONES ESTETICAS.

Artículo 12.- Criterios generales.

Composición:

El tratamiento material de la edificación en sus plantas superiores será unitario hasta el encuentro de la misma con la calle, cuando menos en lo que afecta a elementos estructurales (muros o pilares) y espacios comunes al edificio (portales...). Por ello, la composición de planta baja deberá guardar relación con el resto del edificio.

Los cerramientos de la plantas bajas de la edificación se ejecutarán con idénticos materiales que los que constituyan el resto de la misma, salvo que se pretenda conferir a dicha planta el carácter de zócalo o base del resto de la construcción, en cuyo caso podrán admitirse soluciones constructivas singulares en su constitución.

La configuración de los locales en planta baja no podrá desvirtuar en ningún caso la composición general de huecos de la misma, debiendo aparecer integrada con el resto de la edificación.

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

En las edificaciones cuya construcción establezca medianiles con solares o edificaciones colindantes, que vayan a quedar vistos y en las que no puede establecerse el plazo en que en las parcelas colindantes se edifiquen y oculten

dichos medianiles, se ejecutarán los mismos con materiales de calidad similar a los de fachada, formando un conjunto unitario con la misma, quedando expresamente prohibido su encalado o pintado en blanco o con colores que desentonen del entorno constructivo.

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

Alturas de las plantas bajas:

Se establecen con carácter general y en parcelas cuyo uso pormenorizado es el residencial, como alturas máximas para las Plantas Bajas y Plantas Elevadas, respectivamente, las de 4 m. y 3 m., incluido el forjado, con las salvedades que se establecen en la Normativa Urbanística Particular de cada Unidad. Podrán establecerse otras dimensiones en función de las características de las edificaciones existentes.

Cuando se desee que un frente de fachada o incluso una manzana en su totalidad se produzcan sin escalonamientos, podrán autorizarse de forma razonada mayores alturas de planta baja.

Artículo 13.- Criterios de protección y ornamentación.

Marquesinas:

Se proyectarán sin soportes verticales, con una altura mínima de 3,00 m. sobre la rasante de la acera y saliente máximo igual a la anchura de la acera menos 20 cm

Cuando existan árboles, farolas, etc. su separación a los mismos será como mínimo de 1 m.

Impostas y cornisas:

Las impostas y cornisas de los cuerpos volados en ningún caso excederán de 0,20 m. a partir del vuelo permitido, entendiéndose que en los balcones y aleros toda moldura se halla incluida en el vuelo tolerado.

Portadas y Escaparates:

Las portadas y escaparates no podrán sobrepasar las haces de los muros de fachada en la planta baja del edificio.

Toldos:

Los toldos de establecimientos no podrán salir más de lo que corresponde a la anchura de la acera menos 0,20 m. del bordillo, respetando el arbolado y farolas existentes y su altura en la parte más baja, incluidos los colgantes de tela, será como mínimo 2,20 m.

No se conceptuarán como toldos los elementos de protección a base de materiales rígidos, aún cuando su estructura sea desmontable, que no podrán instalarse en las fachadas exteriores ni interiores a patios ni espacios abiertos.

Persianas de protección de locales y cierres.

En ningún caso podrán colocarse con la caja vista desde el exterior o que sobresalga de la alineación de fachada.

Artículo 14.- Condiciones para los cierres de parcela.

Los cerramientos de parcelas a espacio público no excederán de 2 m. de altura y sólo podrán ser de obra hasta 1,00 m. La solución del cierre por encima de esa altura será de seto vegetal y/o perfilería, conformando verjas que podrán tener pilastras.

Quedan en cualquier caso prohibidos elementos opacos no vegetales por encima de 1,00 m.

En supuestos excepcionales y por razones topográficas, podrá autorizarse otro tipo de cierre de finca. En estos casos se cuidará especialmente el tratamiento dado al mismo, pudiendo condicionar el Ayuntamiento los materiales a utilizar.

En aquellas agrupaciones de edificaciones que respondan a un proyecto unitario, como por ejemplo las hileras de viviendas unifamiliares, los cierres de finca construidos no pueden alterarse, salvo que se alteren para la totalidad del frente de la manzana o actuación promocional. En ese caso, se aplicarán las determinaciones establecidas anteriormente.

CAPITULO 2. CONDICIONES MINIMAS DE HABITABILIDAD.

Artículo 15.- Condiciones particulares de las viviendas

Las condiciones de habitabilidad, superficies y programa mínimo de las viviendas son las que en cada momento requiera el Gobierno de Navarra en la normativa de habitabilidad de las viviendas.

Las condiciones mínimas del suministro de agua sanitaria, saneamiento, electricidad, iluminación y producción de calor y demás instalaciones de las viviendas son las que en cada momento requiera el Gobierno de Navarra en el trámite de habitabilidad con las siguientes condiciones adicionales:

1. Todas las instalaciones de saneamiento de aguas fecales deben conectarse a colector público. No se admiten las fosas sépticas ni ningún otro sistema de depuración en el suelo clasificado como urbano y urbanizable
2. En los casos en los que no fuese posible verter las aguas al colector por gravedad se podrán autorizar instalaciones de bombeo en el interior de la parcela de modo que las aguas lleguen a la arqueta de acometida por efecto exclusivo de la pendiente

Las redes de saneamiento serán siempre separativas de aguas residuales y pluviales con independencia que, en cada caso, el colector en el momento de ejecutarlas todavía no los sea. No se permite el vertido de aguas pluviales en la red de saneamiento de aguas residuales.

Artículo 16.- Condiciones particulares de las instalaciones de actividad económica

No se autorizara la instalación de locales cuya actividad se desarrolle exclusivamente en sótanos, semisótanos o plantas elevadas, salvo en oficinas y despachos profesionales que sí pueden ubicarse en planta primera. Únicamente se autorizará su emplazamiento en plantas elevadas y sótanos de un edificio cuando éstas estén comunicadas directamente con los locales de planta baja, que habrán de destinarse a la misma actividad

Todo local de negocio estará dotado, como mínimo, de un cuarto de aseo de 1,50 m² se superficie mínima, sin comunicación directa con la zona de público.

Dicho aseo contara con un inodoro y un lavabo dotados de portarrollos, toallero, dispensador de jabón y espejo.

Ventilara al exterior mediante conducto de extracción forzada de 200 cm² de sección mínima o por medio de ventana practicable al exterior, y estará alicatada hasta el techo.

Todo local de negocios contara con sistemas de ventilación natural o forzada que garantice un mínimo de 5 renovaciones de aire/hora

Todo local de negocio estará sujeto a lo dispuesto en la vigente Código Técnico de la Edificación y demás normativa concurrente que se promulgue.

Artículo 17.- Condiciones particulares de los establecimientos de hostelería

A los efectos de estas ordenanzas serán establecimientos de hostelería, las instalaciones destinadas a hospedaje, los bares, tabernas, restaurantes, sociedades gastronómicas, peñas y similares.

Los establecimientos de hostelería contarán, como mínimo, con una zona de usuarios 15 m². Y dos aseos independientes de la zona de público mediante pre-aseo para señoras y caballeros con lavabos e inodoros. La superficie mínima de cada aseo será de 1,50 m². Si existiese cocina su superficie no será inferior a 8 m².

Las instalaciones contarán con conductos de evacuación de humos de la cocina hasta la cubierta según lo exigido en las presentes ordenanzas.

Igualmente contarán al menos con un fregadero en la cocina accionable por medios no manuales.

Las cocinas tendrán pavimentos hidráulicos y estarán alicatadas hasta el techo. Los encuentros entre paramentos verticales y de estos con el suelo, estarán dotados de medias cañas que faciliten el acceso de los elementos de limpieza a las esquinas

Todas las luminarias de cocina contarán con gálibos de protección de las lámparas en evitación de accidentes

Artículo 18.- Condiciones particulares de los establecimientos de alimentación

A los efectos de estas Ordenanzas son establecimientos de alimentación, los destinados a la manipulación y venta de productos alimenticios, como panaderías, canecerías, charcuterías, pescaderías, ultramarinos, supermercados etc.

Todo establecimiento de alimentación contara, como mínimo, con una zona de público de 10 m², así como un aseo independiente de esta zona, que contara al menos con un lavabo o fregadero accionable por medios no manuales y un inodoro.

Los revestimientos y paredes serán inertes y lavables; contarán con medias cañas en los encuentros entre paramentos verticales y entre estos y el suelo que faciliten la limpieza.

Contarán igualmente con sumideros sinfónicos en las zonas de manipulación de alimentos.

Todas las luminarias contarán con gálibos de protección de las lámparas.

Se dotará a los huecos de ventilación de estos establecimientos de redes y otros elementos que impidan al acceso al interior de los insectos.

Con independencia de las determinaciones expresadas en los artículos anteriores, serán de aplicación para los establecimientos de alimentación en cuanto les afecten las disposiciones sobre Actividades Clasificadas contenidas en la legislación aplicable.

Artículo 19.- Condiciones particulares de los locales de oficinas

A los efectos de estas Ordenanzas son los locales de oficina, los despachos profesionales o los destinados a labores administrativas, bancos y similares.

Su superficie útil en planta será al menos de 15 m² y arrojará una cubicación igual o superior a 40 m³.

Los locales de oficina dispondrán, como mínimo, de un aseo con lavabo e inodoro.

Las zonas de trabajo de los locales destinados a oficinas deberán cumplir, en relación con sus huecos exteriores, las mismas condiciones que las viviendas.

Podrán instalarse sistemas mecánicos de renovación de aire, siempre que garanticen un mínimo de 5 renovaciones/hora.

Artículo 20.- Condiciones particulares de la edificación industrial, almacenes y talleres.

Se definen como industrias, almacenes y talleres, aquellos edificios o locales destinados a la fabricación, manipulación o almacenaje de todo tipo de productos de consumo, excluidos los talleres de automóvil e instalaciones agropecuarias que se regularan en otros artículos.

Todo edificio o local destinado a uso industrial, de almacenaje o de taller, cumplirá lo dispuesto en la ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo, O.M.T. de 9 de Marzo de 1.971 y sus reglamentos y Ordenanzas específicas para cada tipo de actividad.

Su superficie mínima será de 20 m² y su altura superior a 2,50 m. que podrá reducirse a 2,20 m. en zonas de almacén o dependencias que no se utilicen habitualmente por el personal.

Los locales dispondrán, como mínimo, para empresas con más de 10 trabajadores de 2 m² de vestuario y sanitarios por persona, un inodoro cada 15 empleados y 1 cada 10 mujeres que trabajen en la misma jornada.

Para empresas de menos de 10 trabajadores se exigirá, como mínimo, un inodoro y un lavabo. Dichos aseos serán independientes de la zona de trabajo.

Todos los establecimientos deberán disponer de desagües de baldeo y sumidero de limpieza.

Se garantizara una iluminación artificial sobre los locales destinados a trabajos no inferiores a 200 Lux medidos a 80 cm. del suelo.

La iluminación natural y ventilación en zonas de trabajo administrativo será igual a la exigida para locales de oficina.

Con independencia de las determinaciones expresadas en los artículos anteriores, serán de aplicación para los edificios industriales, almacenes y talleres, en cuanto les afecten la Ley Foral 4/2005 de Intervención para la Protección Ambiental y el Real Decreto 2267/2004 de 3 de Diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad Contra Incendios en los Establecimientos Industriales.

Artículo 21.- Condiciones particulares de los garajes y aparcamientos

A los efectos de estas Ordenanzas se denomina garaje-aparcamiento a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase, ya sea construido o la intemperie.

Se denominan talleres del automóvil los locales destinados a la conservación y reparación de automóviles, incluidos los servicios de lavado y engrase.

En lo relativo a dimensiones mínimas de plazas de aparcamiento, accesos y calles de circulación interiores se aplicara lo establecido en las normas de habitabilidad del Gobierno de Navarra o legislación de igual rango aplicable.

La altura mínima de todo aparcamiento cubierto no será inferior a 2,20 m. en cualquier punto.

Los garajes o aparcamientos de más de 500 metros de superficie contarán, al menos, con un retrete con lavabo.

Los talleres del automóvil se regularán a este respecto como la edificación industrial.

Tanto en garajes-aparcamientos como en talleres de automóvil, el camino recorrido por el peatón estará señalizado y exento de riesgos de atropello.

Los accesos que den a la vía pública estarán dotados de señales de circulación preceptivas para advertencias de transeúntes.

El acceso de peatones desde el exterior estará separado físicamente del de vehículos y tendrá un ámbito no inferior a 1 m.

Con independencia de las determinaciones expresadas en artículos anteriores serán de aplicación para los garajes-aparcamientos y talleres del automóvil en cuanto les afecten las disposiciones sobre Actividades Clasificadas contenidas en la legislación aplicable

En el supuesto de que dicho requerimiento fuera desatendido, el Ayuntamiento podrá ejecutar dichas actuaciones subsidiariamente o imponer multas coercitivas, todo ello conforme a lo dispuesto en la Ley 30/1.992 de 26 de Noviembre.

Artículo 22.- Condiciones particulares de las instalaciones agropecuarias

A los efectos de estas Ordenanzas se denominan instalaciones agropecuarias a todas aquellas relacionadas con la explotación, almacenamiento, o producción agrícola, ganadera o forestal.

Las explotaciones pecuarias de nueva implantación, mantendrán una distancia mínima hasta el perímetro del suelo urbano del presente Plan Urbanístico Municipal de 300 metros.

Además de estas distancias señaladas deberán mantenerse, para los supuestos específicos que se señalan a continuación las siguientes:

- A vías de comunicación, las dictadas en la Ley Foral de Carreteras de 10 de Octubre de 1986.
- A cursos de aguas naturales y pozos no destinados al consumo, 35 m. Si son zonas de baño tradicionales, 200 m.
- A pozos y manantiales de abastecimiento, 200 m.
- A espacios protegidos y parques, 200 m.
- A mataderos 1.000 m.

Ninguna instalación agropecuaria podrá originar molestias producidas por humos, olores o ruidos.

El Ayuntamiento está facultado para exigir cuantas medidas correctoras a este respecto sean necesarias.

El suelo de las instalaciones será impermeable, excepto para el ganado lanar.

Las paredes deberán ser, como mínimo, enfoscadas a su interior con mortero de cemento.

Se realizaran y controlara la desinfección y desratización.

La instalación poseerá ventilación directa.

El propietario está obligado a mantener la limpieza del entorno, y en particular la de las calzadas.

Con independencia de las determinaciones anteriores, serán de aplicación para las instalaciones agropecuarias, en cuanto les afecten, las disposiciones sobre Actividades Clasificadas contenidas en la legislación.

Artículo 23.- Otros usos.

Los edificios destinados a colegios, instalaciones deportivas, salas de espectáculos y otros usos no especificados en las presentes Ordenanzas, se regirán por las disposiciones específicas 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 locales denominados como sociedades gastronómicas piperos, txokos o locales para jóvenes estarán considerados a todos los efectos como actividad clasificada.

Para su autorización se requiere el correspondiente proyecto firmado por técnico competente.

Además los propietarios del local, con independencia de que no sean a su vez titulares de la actividad a desarrollar en él, deberán acreditar mediante Informe Técnico, comprensivo del resultado de mediciones acústicas que cuentan con aislamiento acústico que dé como resultado una inmisión acústica al exterior del mismo inferior a 55 decibelios.

CAPITULO 4. CONDICIONES CONSTRUCTIVAS.

Artículo 24.- 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.

Las fachadas y medianerías, así como los patios de luces, aunque no fueran visibles desde la vía pública, se conservaran en buen estado, limpios, revocados o blanqueados.

Los solares y espacios de suelo libres de edificación deberán conservarse libres de escombros y acopios inadecuados.

Asimismo corresponde a sus propietarios la eliminación de maleza y conservación del terreno en condiciones adecuadas.

El Ayuntamiento está facultado para ordenar a los propietarios de los terrenos y edificios que no cumplieren estos requisitos a ejecutar cuantas medidas estime convenientes para su perfecta conservación, sin que esto represente obligación y responsabilidad alguna para él.

Artículo 25.- 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 ejecutaran 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.

Artículo 26.- Obras de salubridad

El Ayuntamiento 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.

Artículo 27.- Supresión de barreras arquitectónicas.

Todas las construcciones e instalaciones de pública concurrencia de nueva planta o en las que se ejecutasen obras de reforma, adoptaran las medidas necesarias para facilitar su accesibilidad y utilización por personas con minusvalías, en los términos de la Legislación sobre Barreras Físicas y Sensoriales. La memoria de los proyectos técnicos incluirá un apartado justificativo del cumplimiento de sus normas y reglamentos.

Artículo 28.- 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 los locales que estén o no 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.

Artículo 29.- Cimientos y contenciones.

Los cimientos de los edificios y construcciones no invadirán el espacio público con zapatas y otros elementos. Si fuese necesario ejecutar conductos de drenaje por el exterior sobre terreno de dominio público el Ayuntamiento podrá autorizar expresamente la solución aclarando el ámbito de los derechos y deberes en relación con el mantenimiento y las obras que sobre esa instalación fuese necesario ejecutar en el futuro.

Artículo 30.- Chimeneas y hogares.

1. La evacuación de humos y gases al exterior deberá estar debidamente conducida con elementos y materiales adecuados al respecto, hasta una altura que como mínimo supere en 1 m cualquier construcción situada a 5 m de distancia y que permita su correcta aireación natural e impida afecciones y molestias a vecinos y residentes.
2. Se incluyen en este artículo los conductos de chimeneas, estufas y cocinas de uso doméstico, ya sean individuales o colectivas, de calefacción central o para viviendas unifamiliares.
3. Los conductos de salida de humos y gases de calderas colectivas se ajustarán a las condiciones exigibles para las chimeneas industriales, de acuerdo con la normativa de Actividades Clasificadas y de protección del medio ambiente atmosférico.

Artículo 31.- Recogida y vertido de aguas.

La solución del saneamiento interior de parcela de las nuevas construcciones garantizará la recogida de las aguas de lluvia y el vertido separativo de las aguas pluviales y las fecales al margen incluso de que la red general en ese punto fuese unitaria.

En las edificaciones existentes el Ayuntamiento podrá ordenar con cargo a los propietarios la adecuación de la instalación interior a una solución separativa.

Las aguas pluviales, en caso de no existir colectores de pluviales, no se verterán al colector general.

Artículo 32.-Instalaciones exteriores.

La totalidad de las nuevas instalaciones son actos sujetos a licencia de obras, expresamente los rótulos y las instalaciones radioeléctricas y de ventilación y captación de energía solar situadas, generalmente, sobre las cubiertas. En los edificios de nueva planta y en las reformas de cierta entidad de los existentes no se autorizarán cables por el exterior de las fachadas

Las instalaciones particulares de almacenamiento de combustible deberán permanecer ocultas a las vistas desde el exterior. A tal efecto los depósitos siempre que ello sea posible serán enterrados. De otro modo se proyectarán y ejecutaran barreras visuales que los oculten. Las bombonas de gas se situarán de modo que cumpliendo con la reglamentación aplicable cumplan con este criterio general.

Así mismo, se deberá solicitar licencia para las instalaciones de climatización y acondicionamiento de aire con elementos de instalación situados al exterior, que en ningún caso podrán situarse en fachada. Deberán permanecer ocultos a las vistas en espacios privados y no suspendidos sobre la vía pública, no pudiendo producir vertidos de agua de condensación ni de otro tipo sobre ésta.

CAPITULO 5. CONDICIONES DE SEGURIDAD

Artículo 33.-Precauciones durante la ejecución de obras

Durante la construcción o reparación de un edificio que ofreciese peligro o dificultad al tránsito, se tomaran las medidas precautorias en la forma que indique la Dirección de la Obra y, en su caso, la Autoridad municipal.

Los materiales se colocarán y prepararán dentro de la obra. Si esto no fuese posible, la colocación y preparación se realizara en el lugar que la Autoridad Municipal designe.

Los andamios cumplirán las determinaciones de la normativa de seguridad y salud en el trabajo vigente.

Artículo 34.- Vallas de protección

Los frentes de los edificios o solares donde se practiquen obras de construcción o derribo se cerraran con vallas de precaución de 2 metros de altura como mínimo, con materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa. Dicha valla no será obligatoria cuando estuviese construido el cerramiento del edificio y los trabajos a ejecutar no tengan incidencia en la seguridad y libre tránsito de la vía pública.

Cuando la anchura escasa de la vía pública lo exigiese y en todo caso cuando los trabajos comporten peligro para los transeúntes, se realizará una protección de la calzada mediante plataformas o redes adecuadas.

La instalación de vallas tiene carácter provisional y en tanto duren las obras. Por tanto, cuando transcurriese un mes sin dar comienzo las mismas o estas se interrumpiesen durante un periodo igual, deberá suprimirse la valla y dejar libre el transito, sin perjuicio de adoptar las pertinentes medidas de protección.

Artículo 35.- Zanjas.

- 1.** Las zonas de excavación tendrá condiciones de accesibilidad y evacuación adecuadas, disponiendo de escaleras de mano con protección cuando se supere la profundidad de 1,75 m.
- 2.** En el caso de utilización de excavadoras con pluma, se prohibirá el estacionamiento de personas y vehículos en la zona comprendida dentro de su radio de giro.

Artículo 36.- Aparatos elevadores.

Los aparatos para elevación de materiales no podrán situarse en la vía pública, debiendo emplazarse en el interior del solar o perímetro de precaución, salvo en casos especiales y con la autorización pertinente.

La instalación de aparatos elevadores se ajustará a lo previsto en las disposiciones generales reguladoras de la materia.

La construcción, instalación y mantenimiento de los aparatos elevadores de uso temporal y mixto para materiales y personas de las obras, se regulará por el Reglamento específico en vigor.

La maquinaria e instalaciones auxiliares y sus elementos, utilizables de forma temporal en las obras de construcción, serán objeto de autorización municipal para su funcionamiento.

Artículo 37.- Grúas-torre.

La instalación y uso de grúas-torre en la construcción y en lo que afecta a la competencia municipal, estarán sujetas a las siguientes condiciones para su autorización por el Ayuntamiento, que será expresa y con independencia de la licencia de obra:

1. La grúa a montar y todos sus elementos, deberán hallarse en perfecto estado de conservación.
2. La grúa instalada deberá estar en perfectas condiciones de funcionamiento, uso y seguridad.
3. La utilización de la grúa deberá efectuarse con sujeción a las cargas máximas establecidas en sus condiciones de trabajo más desfavorables.
4. Deberá presentarse al Ayuntamiento, junto con la solicitud para su instalación, una póliza de responsabilidad civil para responder de los daños de cualquier tipo que puedan producirse por su instalación, funcionamiento o por estancia en la obra.
5. La colocación de los elementos que transporte la grúa se efectuarán de 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 seguridad de la obra.
6. Si, por las dimensiones del solar, el área barrida por el brazo o pluma de la grúa rebasase el área acotada del solar y la valla de seguridad, deberá hacerse constar

expresamente esta circunstancia, así como el compromiso de adoptar las previsiones necesarias para evitar contactos con conducciones eléctricas y peligros de desprendimientos de materiales fuera del recinto acotado, garantizando la seguridad de tránsito por la vía pública.

7. En los supuestos excepcionales contenidos en el apartado 6 precedente, el otorgamiento o denegación de la licencia de instalación de la grúa será facultad discrecional del Ayuntamiento.

II.- ORDENANZA GENERAL DE URBANIZACION

INDICE

CAPITULO 1.- CONDICIONES GENERALES Pág. 29

- Artículo 1.- Preliminares
- Artículo 2.- Condiciones generales de urbanización
- Artículo 3.- Definición y condiciones generales
- Artículo 4.- Ejecución de las obras
- Artículo 5.- Condiciones del trazado
- Artículo 6.- Señalización de las obras
- Artículo 7.- Control municipal
- Artículo 8.- Obras de carácter urgente
- Artículo 9.- Normas especiales

CAPITULO 2.- OBRAS DE URBANIZACION Pág. 34

- Artículo 10.- Condiciones generales
- Artículo 11.- Explanación y pavimentación
- Artículo 12.- Equipamiento y mobiliario urbano. Elementos singulares
- Artículo 13.- Reservas para arbolado

II.- ORDENANZA GENERAL DE URBANIZACION.

CAPITULO 1. CONDICIONES GENERALES

Artículo 1.- Preliminares

Esta Ordenanza tiene por objeto la regulación de cuantos aspectos se relacionan con la urbanización tanto en las obras relativas a pavimentación, jardinería y mobiliario urbano como a la ejecución de los servicios urbanos.

Su aplicación obligatoria se extiende tanto a obras municipales como de iniciativa particular en cuanto afecten al espacio de uso público en relación con obras tanto de nueva urbanización como a obras de renovación o sustitución de la urbanización existente.

Serán de aplicación obligatoria en la totalidad del ámbito de aplicación del Plan General Municipal así como en cuantas ampliaciones o nuevas ordenaciones urbanísticas puedan producirse en el futuro, de modo que sus normas particulares en ningún caso podrán oponerse o contradecirlas.

Entrará en vigor simultáneamente al Plan General Municipal. Su aprobación definitiva implicará la derogación de cualquier otra ordenanza de urbanización o norma equivalente existente hasta la fecha.

Artículo 2.- Condiciones generales de urbanización

Las operaciones de reforma y ampliación de la urbanización y servicios existentes así como la conexión con nuevas acometidas a los servicios urbanos de las parcelas de edificación consolidada en reforma y ampliaciones de la edificación, así como en la ejecución de las unidades, se realizarán de acuerdo con el conjunto del articulado de esta Ordenanza.

Se adoptarán soluciones de pavimentación acordes con los elementos colindantes preexistentes, con excepción de aquellos puntos en los que la previsión de una nueva solución del conjunto aconseje incorporar una pavimentación alternativa acorde con la prevista a futuro. Las reposiciones de pavimentos existentes consecuencia de la ejecución de zanjas y servicios, así como las acometidas se ejecutaran a plena satisfacción del Ayuntamiento quien recibirá las obras con carácter previo a las licencias de primera ocupación o apertura de las edificaciones o actividades a las que estos

servicios atiendan. Idéntico criterio se mantendrá en lo referente a obras de jardinería, alumbrado público y demás servicios urbanos.

Se adoptaran todas las medidas de diseño necesarias para la supresión de barreras arquitectónicas. Los proyectos técnicos incluirán un apartado específico en su memoria con descripción del cumplimiento del DB SUA del CTE y reglamento de la Ley Foral 4/88 sobre Barreras Físicas y Sensoriales.

Artículo 3.- Definición y condiciones generales.

1. Se entiende por obras en la vía pública las necesarias para la construcción, renovación mejora o reparación de los servicios instalados en ella.

2. Esta Ordenanza regulará todas las obras del apartado anterior, sean de iniciativa privada o pública.

Toda obra a la que resulte aplicable esta Ordenanza, excepto las promovidas y contratadas por el Ayuntamiento, estará sujeta a la obtención de licencia municipal, que fijará las condiciones de ejecución, materiales y plazos máximos de realización a que habrá de ajustarse la obra.

3. Todas las conducciones que discurran en suelo urbano serán subterráneas.

Cualquier obra que requiera la renovación de pavimentos de la vía pública para instalar, separar o reponer servicios, deberá coordinarse su comienzo con el Ayuntamiento, quien señalará el lugar exacto de emplazamiento y las fechas de comienzo y terminación de los trabajos.

4. Serán de cuenta del solicitante cuantos gastos se originen con motivo de las obras, tales como vigilancia municipal, relleno y compactación de zanjas, reposición del pavimento original y del mobiliario urbano, sistemas de seguridad y señalización de las obras.

5. El solicitante vendrá asimismo obligado a informarse de cuantas conducciones subterráneas pudieran existir en la zona afectada por las obras o sus inmediaciones. Las averías que, con motivo de las obras, se produzcan en las conducciones de servicios como el abastecimiento de agua, saneamiento de aguas residuales y pluviales, suministro eléctrico, telefonía, gas natural u otros, se repararán por el promotor de las obras o subsidiariamente, con cargo al mismo, si él no lo hiciera. El Ayuntamiento podrá resarcirse mediante la vía de apremio de los costos que hubiera debido sufragar de forma subsidiaria, y todo ello, sin perjuicio de las demás responsabilidades en que hubiera podido incurrir y la imposición de sanciones que por ello pudiera acordar el Ayuntamiento.

Artículo 4.- Ejecución de las obras.

1. Con carácter previo al inicio de las obras, el promotor de las mismas deberá comunicar al Ayuntamiento si las realizará por sí mismo o por medio de contratista, indicando en este último supuesto la identidad del mismo.
2. Las obras se ejecutarán de acuerdo con el calendario establecido en el Proyecto de Ejecución de las mismas. No obstante, el Ayuntamiento, por razones especiales, que notificará al promotor o constructor, podrá introducir modificaciones en dicho calendario de las obras.
3. Antes de iniciarse las obras se dará cumplimiento a lo dispuesto en el Código de Circulación en materia de señalización y seguridad para el tránsito rodado y peatonal.
4. Si por causa justificada no fuera posible iniciar las obras en la fecha fijada, el interesado podrá solicitar del Ayuntamiento el oportuno aplazamiento.

Igualmente, si durante la ejecución de las obras apareciesen imprevistos y obstáculos en el subsuelo que impidiesen el cumplimiento del plazo fijado para la terminación, solicitará la prórroga oportuna.

Artículo 5.- Condiciones del trazado.

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

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

Artículo 6.- Señalización de las obras.

1. Todas las obras deberán estar perfectamente señalizadas, tanto frontal como longitudinalmente, mediante vallas u otros elementos característicos aprobados por los Servicios Técnicos Municipales y de forma que cierren totalmente la zona de los trabajos.
2. Deberán señalarse en la forma indicada cualquier obstáculo en aceras o calzadas para la libre circulación de peatones y vehículos; se entiende como obstáculos: montones de escombros, materiales para la reposición del pavimento, zanjas abiertas, maquinaria y otros elementos.

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

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

6. La responsabilidad de los accidentes ocurridos como consecuencia de la deficiente señalización o protección de las obras recaerá exclusivamente en la empresa encargada de su realización y subsidiariamente en el promotor o propietario de las obras.

Artículo 7.- Control municipal.

1. El Ayuntamiento, a través de sus Servicios Técnicos y Policía Municipal ejercerá la constante inspección y vigilancia de todas las obras, desde la apertura y relleno de zanjas hasta la reparación del pavimento.

2. La ejecución de las obras se atenderá, en todo momento, a las normas e instrucciones técnicas de los Servicios Técnicos Municipales y a tal fin, el interesado comunicará a dichos Servicios la fecha en que se comiencen los trabajos.

3. No podrá procederse al relleno de las zanjas y reparación de pavimentos sin haberlo notificado a los Servicios Técnicos Municipales con la anticipación suficiente para que ésta pueda realizar las debidas comprobaciones.

4. En lo referente a las características de la urbanización, el Ayuntamiento, a través de sus Servicios Técnicos Municipales, podrá imponer las soluciones constructivas que sean habituales en el Municipio.

Artículo 8.- Obras de carácter urgente.

Toda la apertura de la vía pública o renovación actual del pavimento de la misma para reparar averías o desperfectos en sus instalaciones de servicios, tales como abastecimiento, saneamiento, electrificación, telefonía o gas natural se considerará siempre como obra de carácter urgente, tramitándose su licencia en la forma que sigue:

a) La Entidad interesada, titular de la prestación del servicio, comunicará por escrito duplicado, presentándolo en el Ayuntamiento, la existencia de la avería y sus consecuencias. Por la Registro Municipal se visará el duplicado que devolverá al peticionario, considerándose que desde ese momento se concede autorización provisional para la iniciación de los trabajos, bajo la responsabilidad de la Entidad que los solicita.

b) Dentro de las cuarenta y ocho horas a la comunicación por escrito, la entidad deberá solicitar la licencia normal relativa a la obra que se trate, indicando en la petición las causas que motivaron la actuación inmediata. La no solicitud en el citado plazo facultará al Ayuntamiento para adoptar cuantas medidas estén legalmente previstas en materia de protección de la legalidad urbanística.

Artículo 9.- Normas especiales.

Todas las instalaciones para conducciones de suministros serán subterráneas, salvo en los supuestos exceptuados por Normas Técnicas específicas para implantaciones de dichos servicios, con vigencia estatal o foral.

CAPITULO 2. OBRAS DE URBANIZACION

Artículo 10.- Condiciones generales.

Las Obras de Urbanización, que deberán ser objeto de los correspondientes proyectos de obras, se ajustarán a las condiciones urbanísticas establecidas en el Plan General Municipal, debiendo justificarse cualquier modificación que pretenda introducir mejoras urbanas, no pudiendo estas modificaciones establecer detrimento de los espacios públicos.

Los Servicios Técnicos Municipales podrán condicionar los Proyectos de Urbanización, en cuanto a materiales, luminarias, mobiliario urbano, jardines, etc. a fin de que la nueva urbanización sea coherente con el resto de materiales utilizados en la zona o en el resto del casco urbano.

Artículo 11.- 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 resultara obligado al comienzo de la obras, sean estas de urbanización o edificación, la retirada del manto sobre un suelo que participe de las características rusticas o bien utilizarlo directamente si la obra incorpora trabajos de jardinería.

Los nuevos trazados del sistema viario se urbanizaran aplicando los criterios del Decreto Foral 154/89 de Barreras Físicas y Sensoriales; preferiblemente mediante viales de "coexistencia" peatonal-rodado, con la pavimentación al mismo nivel.

La utilización de los diferentes modelos de pavimentos comportara la adopción de las secciones estructurales correspondientes de modo que se garantice el correcto funcionamiento de cada uno de los viales en función del tráfico previsto.

Se ajustaran los proyectos técnicos a las determinaciones de los Servicios Técnicos Municipales en cuanto a los pavimentos a utilizar, y en cuanto a las secciones estructurales cumplirán con lo previsto en la Instrucción de Carreteras, Norma 6.1.I.C., para los tipos de trafico T-3 y T-4 que se adoptaran respectivamente para los viales y las zonas exclusivas de aparcamiento.

En los viales de coexistencia con calzadas, el pavimento de las aceras estará enrasado con estas. La transición de los viales principales a estos se hará en tramos de hormigón con pendiente máxima del 10%.

Los materiales a utilizar en los diferentes elementos pavimentados del espacio público serán los siguientes:

1. Aglomerado asfáltico en dos capas de espesor mínimo 4 cm, tanto en la inferior como en la de rodadura. Esta última se ejecutara con árido ofídico en:

-Viales aparcamientos

-Aparcamientos

2. Pavimento de hormigón mínimo 20 cm. en:

-Calzadas

-Aparcamientos

-Aceras

-Zonas libres peatonales

3. Pavimento de adoquín de piedra o artificial de 8 cm. de espesor mínimo en:

-Aparcamientos

-Aceras

-Zonas libres peatonales

4. Pavimento de losa de piedra natural o artificial espesor mínimo 4 cm. en:

-Aceras

-Zonas libres peatonales

En escaleras la contrahuella oscilara entre 80 y 150 mm. y la huella no será inferior a 300 mm. La proyección de la contrahuella sobre la huella no superara los 15 mm.

No existirán tramos de más de once escalones sin meseta intermedia de descanso.

Artículo 12.- Equipamiento y mobiliario urbano. Elementos singulares

Los proyectos de urbanización en desarrollo de los distintos ámbitos de planeamiento incorporarán aquellos elementos de mobiliario urbano tales como bancos, papeleras,

fuentes, etc. en número y ubicación adecuados en relación con los usos previstos en cada zona

Las características de los distintos elementos que serán las adecuadas en relación con los necesarios criterios de conservación y mantenimiento. De este modo se proyectaran galvanizados todos elementos metálicos y teñidos o pintados los elementos de madera.

El Ayuntamiento aprobará expresamente los módulos de los distintos elementos de mobiliario urbano.

Bancos: Se colocarán en las zonas libres de paseo y estancia y en los viales. Su número no será inferior a 1 cada 400 m² en zonas libres ajardinadas y 1 cada 25 m en recorridos peatonales.

Papeleras: Se colocarán en la totalidad de recorridos peatonales y aceras en número tal que exista como mínimo una papelera cada 50 m del recorrido peatonal

Fuentes: Se colocarán fuentes en las diferentes zonas y espacios libres. En todo caso se estará a lo que en este sentido se acuerde con el Ayuntamiento

Contenedores: Su disposición y número se concretara con la mancomunidad de residuos sólidos. Irán colocados en las zonas de aparcamientos con elementos de protección laterales.

Los proyectos de urbanización incluirán de acuerdo con el Ayuntamiento los distintos elementos de señalización

Artículo 13.- Reservas para arbolado

En el suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado así como en las áreas de reurbanización, se dispondrá la plantación agrupada o dispersa de arbolado en una extensión no inferior al 10% de los terrenos comprendidos en los ámbitos correspondientes, a cuyo efecto se incorporarán las determinaciones oportunas para el cumplimiento de tales reservas en los diferentes Planes y Proyectos que desarrollen los contenidos del presente Plan.

El arbolado deberá situarse preferentemente en las aceras de las calles, los espacios libres, comunicaciones peatonales o zonas deportivas, de expansión o de recreo, sean públicos o privados. A estos efectos, computará el arbolado plantado en terrenos de titularidad privada cuando su uso sea público”.

III.- ORDENANZA DE PROCEDIMIENTO URBANISTICO

INDICE

CAPITULO 1.-	PRELIMINARES	Pág. 40
Artículo 1.-	Objeto	
Artículo 2.-	Ámbito de aplicación	
Artículo 3.-	Ejecutividad y vigencia	
Artículo 4.-	Solicitudes	
CAPITULO 2.-	INFORMACION URBANISTICA	Pág. 42
Artículo 5.-	Examen de documentos del planeamiento	
Artículo 6.-	Obtención de copias	
Artículo 7.-	Información por escrito sobre elementos del planeamiento	
CAPITULO 3.-	TRAMITACION DE LAS FIGURAS DE PLANEAMIENTO	Pág. 43
Artículo 8.-	Procedimiento	
CAPITULO 4.-	TRAMITACION DE LAS FIGURAS DE GESTION	Pág. 44
Artículo 9.-	Procedimiento y contenido del sistema de compensación	
Artículo 10.-	Procedimiento y contenido del sistema de cooperación	
CAPITULO 5.-	TRAMITACION DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION	Pág. 45
Artículo 11.-	Procedimiento y contenido	
Artículo 12.-	Ejecución de las obras	
Artículo 13.-	Recepción de las obras	
CAPITULO 6.-	TRAMITACION DE LOS PROYECTOS DE EJECUCION	Pág. 46
Artículo 14.-	Procedimiento	
Artículo 15.-	Proyecto técnico	
Artículo 16.-	Informe técnico	
Artículo 17.-	Ejecución de las obras	
Artículo 18.-	Primera utilización	

Artículo 19.- Autorización de usos y actividades constructivas definidas como autorizables en suelo no urbanizable

CAPITULO 7.- TRAMITACION DE LOS PROYECTOS DE ACTIVIDADES CLASIFICADAS Pág. 48

Artículo 20.- Definición

Artículo 21.- Contenido de los proyectos

Artículo 22.- Procedimientos

ORDENANZA DE PROCEDIMIENTO URBANISTICO

CAPITULO 1.- PRELIMINARES

Artículo 1.- Objeto

El objeto de las presentes ordenanzas es la regulación del trámite y de los siguientes procedimientos administrativos:

- Obtención de información urbanística.
- Tramitación de las distintas figuras de planeamiento.
- Tramitación de las distintas figuras de gestión.
- Tramitación de los proyectos de urbanización.
- Tramitación de los proyectos de ejecución de obras.
- Tramitación de los proyectos de Actividades Clasificadas.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación.

Son de aplicación en la totalidad de procedimientos administrativos enumerados en el art. 1, con el ámbito de competencias de ayuntamientos y Concejos previsto en la Ley Foral de Administración Local de Navarra

Artículo 3.- Ejecutividad y vigencia

La presente ordenanza una vez publicada su aprobación definitiva, serán inmediatamente ejecutivas y tendrán una vigencia indefinida mientras no se aprueben definitivamente otros documentos que la modifiquen.

Artículo 4.- Solicitudes

1. Las peticiones que se formulan sobre las materias reguladas de esta deberán ir suscritas por el interesado, se dirigirán al Alcalde, efectuando su presentación en la Secretaria del Ayuntamiento.

2. En las solicitudes que requieran proyecto técnico se indicara nombre y domicilio del autor del mismo así como del facultativo encargado de la dirección de las obras. 3. La maquinaria e instalaciones auxiliares que deban emplearse en la construcción, precisaran licencia municipal y cumplirán los requisitos contenidos en el resto de las ordenanzas.

4. Las solicitudes de figuras de planeamiento y sus modificaciones, sistemas de gestión urbanística y actividades clasificadas se tramitarán ante el Ayuntamiento con el procedimiento y contenido de los diferentes apartados de esta normativa.

5. Requieren proyecto técnico, sin perjuicio de la legislación aplicable, todos los supuestos mencionados anteriormente excepto las segregaciones, las consultas y las pequeñas obras de reforma de la edificación y las instalaciones que no afecten a las condiciones de habitabilidad y a elementos estructurales.

Las solicitudes que no incluyan proyecto técnico deberán expresar con claridad la finalidad que persiguen, adjuntando en su caso la documentación grafica y escrita necesaria para identificar aquello a que se refieren. En las segregaciones y obras menores que no requieran proyecto técnico se incluirá un plano de situación indicando con claridad las propiedades afectadas y un presupuesto en el supuesto de las obras menores.

CAPITULO 2.- INFORMACION URBANISTICA

Artículo 5.- Examen de documentos del planeamiento

Cualquier persona podrá solicitar en las oficinas Municipales todos los documentos del Plan General Municipal para su consulta.

Artículo 6.- Obtención de copias.

Se podrá solicitar copia de cualquier documento del Plan General Municipal. Serán por cuenta del solicitante los gastos que se derivan de la reproducción de los documentos. Todo ello en función de las posibilidades técnicas que permitan los sistemas de reproducción existentes en la secretaria municipal.

Artículo 7.- Información por escrito sobre elementos del planeamiento.

Podrá solicitarse información por escrito sobre cualquiera de las determinaciones del Planeamiento en relación con actuaciones urbanísticas, ordenanzas, régimen del suelo de terrenos concretos, así como requisitos previos y cualquier otro asunto en relación con el Plan General Municipal.

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

CAPITULO 3.- TRAMITACION DE LAS FIGURAS DE PLANEAMIENTO

Artículo 8.- Procedimiento.

Las figuras de planeamiento que se formulen en razón de los supuestos previstos en las determinaciones del Plan General Municipal, así como en aquellos otros no contemplados vinculados a la aparición de una nueva clase de suelo o ampliación de una de las existentes, se tramitarán con arreglo a la legislación vigente.

Se iniciara con la presentación de la solicitud y tres copias del documento urbanístico correspondiente. El Ayuntamiento podrá solicitar un número superior de copias si hubiese de tramitarse en otros organismos

Si hubiese deficiencias formales, el Ayuntamiento requerirá al peticionario para que en el plazo de treinta días las subsane con apercibimiento de suspensión del expediente si no lo hiciere en el plazo mencionado.

Una vez aprobado inicialmente, se someterá a exposición pública por el plazo legalmente establecido que podrá ser ampliado si las circunstancias lo aconsejan o a solicitud de un interesado. Así mismo, y conjuntamente con la información pública se remitirá al Gobierno de Navarra en las previsiones del art. 70 de la Ley Foral 35/2002 de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Terminado el periodo de exposición al público y a la vista de las alegaciones presentadas se someterá a informe jurídico y técnico.

La aprobación provisional incluirá la resolución de las alegaciones presentadas.

Los proyectos en los que el Ayuntamiento no fuese competente para su aprobación definitiva se elevarán al Gobierno de Navarra.

CAPITULO 4.- TRAMITACION DE LAS FIGURAS DE GESTION

Artículo 9.- Procedimiento y contenido del sistema de compensación.

El procedimiento para la tramitación y aprobación de esta figura de Gestión Urbanística se ajustara a la legislación aplicable y concretamente a los artículos 160 al 166 de la Ley 35/2002 de ordenación del Territorio y urbanismo.

Artículo 10.- Procedimiento y contenido del sistema de cooperación.

El procedimiento para la tramitación y aprobación de esta figura de Gestión Urbanística se ajustara a la legislación aplicable y concretamente a los artículos 174 al 176 de la Ley Foral 35/2002 de Ordenación del Territorio y urbanismo.

CAPITULO 5.- TRAMITACION DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION

Artículo 11.- Procedimiento y contenido.

La solicitud y aprobación de los proyectos se someterá al trámite previsto en el artículo 134 de la ley Foral 35/2002 de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Los promotores obtendrán de las compañías suministradoras de los diferentes servicios la información y recomendaciones necesarias para la correcta adopción de las soluciones técnicas.

Artículo 12.- Ejecución de las obras.

Se ejecutaran atendándose a las especificaciones del proyecto aprobado bajo Dirección Técnica legalmente facultada para ello, cuyos datos personales y aceptación del encargo se notificaran al Ayuntamiento con carácter previo al inicio de las obras, que se efectuara en los plazos previstos en el proyecto, con el replanteo y tira de cuerdas, señalando las alineaciones y rasantes con aprobación de estas por parte del Ayuntamiento, quien se reserva la potestad de inspección de las obras, sus condiciones técnicas y plazos, cuando lo estime oportuno.

El titular de las obras está obligado a subsanar o afrontar económicamente los gastos de cuantos desperfectos se ocasionen en la vía pública e instalaciones urbanas durante la ejecución de las obras.

Artículo 13.- Recepción de las obras.

Una vez acreditado que las obras se han efectuado de forma ajustada a las condiciones técnicas legales y satisfechas las responsabilidades por desperfectos previstas en el artículo 12, el Ayuntamiento procederá a la recepción provisional de las obras.

Formalizada la recepción provisional, comenzara a contarse el periodo de garantía fijado en los acuerdos de aprobación del Proyecto de Urbanización y en su defecto, el de un año. Durante este periodo el Ayuntamiento podrá señalar las deficiencias que supongan incumplimiento de condiciones técnicas o legales de responsabilidad del urbanizador, quien procederá a subsanarlas iniciándose a su terminación un nuevo plazo de garantía. Transcurrido el plazo de garantía y en el caso de que no se señalen deficiencias conforme a lo dispuesto en el apartado anterior, se entenderá acordada la recepción definitiva de las obras.

CAPITULO 6.- TRAMITACION DE LOS PROYECTOS DE EJECUCION

Artículo 14.- Procedimiento.

Se ajustara a las determinaciones al respecto y concretamente a las que se regulas en el art. 4 de estas Ordenanzas. Se iniciara con la solicitud de licencia a la que se adjuntaran tres copias del proyecto técnico. El Ayuntamiento tras solicitar informe técnico si lo estima oportuno concederá la aprobación y elevara el expediente al organismo correspondiente, si este requiera una tramitación supramunicipal, la autorización del organismo de rango superior, en su caso y el abono de las tasas será requisito para la concesión definitiva de la oportuna licencia.

Artículo 15.- Proyecto técnico.

Constara de los documentos necesarios para la correcta descripción de la totalidad de las obras a realizar. Las obras se ajustarán a lo proyectado o a las correspondientes modificaciones, si las hubiera.

Si el Ayuntamiento detectase deficiencias que condicionasen su aprobación, esta no se efectuara hasta que los cambios precisos se reflejen en el proyecto debidamente visados.

Artículo 16.- Informe técnico.

El Ayuntamiento podrá solicitar con carácter previo a la aprobación del proyecto el correspondiente informe técnico suscrito por arquitecto en donde se hará constar la adecuación del proyecto a la legislación vigente con especial referencia a las determinaciones del planeamiento en relación con lo proyectado.

Artículo 17.- Ejecución de las obras.

Estas se ajustaran a lo proyectado en los términos del artículo 14 de las presentes Ordenanzas.

Todas las obras deberán ejecutarse bajo dirección técnica legalmente autorizada para ello, cuyo nombramiento y aceptación deberá comunicarse al ayuntamiento en el plazo de un mes a partir de la concesión de la licencia y en todo caso antes del inicio de las obras.

La aceptación de la dirección de obra comporta la responsabilizarían por parte del técnico del cumplimiento de las ordenanzas de Plan General Municipal.

No se comenzará obra alguna de nueva planta sin que el Ayuntamiento apruebe el replanteo.

Si durante la ejecución hubiera de introducirse algún cambio, se tramitará un nuevo proyecto o modificación del original, con todos los trámites y requisitos de los artículos precedentes.

El ayuntamiento podrá inspeccionar las obras durante su ejecución y comprobará la finalización de estas una vez le sea notificado este extremo por la propiedad quien adjuntará los certificados oportunos de la Dirección Facultativa.

Artículo 18.- Primera utilización.

Estarán sujetas a licencia de primera utilización todas las obras de nueva planta, así como las de reforma de las instalaciones y locales situados tanto en suelo urbanizado, como en suelo no urbanizable. También se exigirá este requisito a aquellas obras de reforma de viviendas que comporten una modificación fundamental de la configuración de estas y de forma expresa aquéllas tendentes a la recalificación de las instalaciones existentes.

Artículo 19.- Autorización de usos y actividades constructivas definidas como autorizables en suelo no urbanizable.

La tramitación de estas solicitudes será la prevista en el art. 117 de la Ley Foral 35/2002 de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

En los expedientes de usos y actividades constructivas que requieran proyecto técnico, el contenido mínimo del documento para informe previo municipal será el correspondiente a anteproyecto.

CAPITULO 7.- TRAMITACION DE LOS PROYECTOS DE ACTIVIDADES CLASIFICADAS

Artículo 20.- Definición.

Están sometidas a estas determinaciones aquellas actividades que se definen en el Anejo 4 de la Ley Foral 4/2005 de Intervención para la protección Ambiental.

Artículo 21.- Contenido de los proyectos

Todo proyecto técnico para instalación o ampliación de una nueva actividad clasificada contendrá las determinaciones del título III del D.F. 93/2006 por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo de la L.F. 4/2005.

Artículo 22.- Procedimiento.

El régimen de autorizaciones para las Actividades Clasificadas es el desarrollado en el Reglamento de Desarrollo de la Ley Foral 4/2005 de Intervención para la Protección Ambiental que se recoge en el Decreto 93/2006 BON nº 8 de 17 de enero de 2007.

Cárcar, febrero de 2015

Fdo. Luis Cornago, arqto.