



# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOS ARCOS

( TEXTO REFUNDIDO )

AYUNTAMIENTO DE LOS ARCOS

## **ORDENANZAS**

ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACION  
ORDENANZA GENERAL DE URBANIZACION Y OBRAS EN LA VIA PUBLICA  
ORDENANZA SOBRE PROCEDIMIENTO URBANISTICO

**EQUIPO REDACTOR:**

**MIGUEL AYAPE BARIAIN - Arquitecto -**  
**HECTOR NAGORE SORABILLA - Abogado -**

**ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACION**  
**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOS ARCOS**

## ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACION

### INDICE

#### CAPITULO I. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

- Art. 1.- Grupos de edificación con ordenanzas particulares. Relación con la ordenanza general de edificación.  
Art. 2.- Fichas Normas Particulares para cada área de actuación por edificar en suelo urbano. Relación con la Ordenanza General de Edificación.

#### CAPITULO II. ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACION. DESARROLLO POR ORDENANZAS PARTICULARES.

- |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|
| Art. 3.- Ordenanza particular 1. Grupo de Edificación G1 |  |  |  |  |  |
| Art. 4.- " " 2. " " G2, G2'                              |  |  |  |  |  |
| Art. 5.- " " 3. " " G3, G3'                              |  |  |  |  |  |
| Art. 6.- " " 4. " " G4, G4'                              |  |  |  |  |  |
| Art. 7.- " " 5. " " G5                                   |  |  |  |  |  |
| Art. 8.- " " 6. " " G6                                   |  |  |  |  |  |

#### CAPITULO III. CONDICIONES ESPECIFICAS PARA CIERRES DE FINCAS EN SUELO URBANO

- Art. 9.- Alineación de parcela.  
Art. 10.- Cierre de fincas.  
Art. 11.- Modificaciones de topografía en parcelas.

#### CAPITULO IV. CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LA EDIFICACION

- Art. 12.- Instalaciones de interés general.  
Art. 13.- Cimientos y contenciones.  
Art. 14.- Derribos, desmontes y relleno de tierras.  
Art. 15.- Zanjias.  
Art. 16.- Chimeneas y hogares.

#### CAPITULO V. SEGURIDAD EN LA CONSTRUCCION

- Art. 17.- Vallas de precaución.  
Art. 18.- Precauciones durante la ejecución de las obras.  
Art. 19.- Aparatos elevadores en obras.

#### CAPITULO VI. BARRERAS FISICAS Y SENSORIALES

- Art. 20.- Condiciones generales.

## CAPITULO I. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

### **Art. 1.- Grupos de edificación con ordenanzas particulares. Relación con la ordenanza general de edificación.**

1. La edificación existente y por edificar, se clasifica en grupos según su calidad edificada o ambiental, tipología o ubicación.

**2. La ordenanza general de edificación se desarrolla por medio de ordenanzas particulares que vinculan exclusivamente a los grupos de edificación correspondientes.**

3. En el plano N° 2 de ordenación se reflejan los grupos de edificación con ordenanzas particulares según la relación siguiente:

G1 -	Protección	- Ordenanza 1
G2 -	Rehabilitación/Renovación en C.A.	- Ordenanza 2
G2´ -	Nueva edificación en C.A.	- Ordenanza 2
G3 -	Rehabilitación/Renovación.	- Ordenanza 3
G3´ -	Nueva edificación residencial.	- Ordenanza 3
G4 -	Industrial - Almacenes	- Ordenanza 4
G4´ -	Nueva edificación industrial	- Ordenanza 4
G5 -	Consolidado en su volumen actual	- Ordenanza 5
G6 -	Fuera de ordenación	- Ordenanza 6

Las ordenanzas particulares se desarrollan por individual en los artículos **6 a 11**.

El área industrial de carácter comarcal definida al sur de la autovía, se desarrolla mediante un Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal en el que se establecen ordenanzas específicas de edificación, por lo que no serán de aplicación en esa área los criterios de la Ordenanza de Edificación N° 4.

### **Art. 2.- Fichas Normas Particulares para cada área de actuación por edificar en suelo urbano. Relación con la Ordenanza General de Edificación.**

A todas las áreas de actuación por edificar en suelo urbano (ACA, ASC, AOA y UE), que se reflejan en los planos de ordenación n° 3, además de las normativas generales expresadas en este documento, les afectan normativas particulares, dependiendo de las características de las diferentes áreas.

Estas Normas Particulares para cada área se expresan en las fichas contenidas en las Normas Urbanísticas.

**Cuando lo dispuesto en la ordenanza general de edificación y en su desarrollo en las ordenanzas particulares, presente modificaciones producidas por las fichas de normativa particular para cada área de actuación, será el contenido de las fichas el que hay que observar y cumplir.**

## **CAPITULO II. ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACION. DESARROLLO POR ORDENANZAS PARTICULARES**

### **Art. 3.- Ordenanza particular 1. Grupo de edificación G1- PROTECCION.**

#### 1.- INDICE. DESARROLLO ORDENANZA 1.

- Ap. 1.- Normas generales
- Ap. 2.- Régimen de autorizaciones.
- Ap. 3.- Actuaciones en zona arqueológica
- Ap. 4.- Criterios generales de actuación.
- Ap. 5.- Alineaciones.
- Ap. 6.- Alturas.
- Ap. 7.- Cubiertas.
- Ap. 8.- Materiales de fachada.
- Ap. 9.- Ordenación de huecos de fachada. Carpinterías exteriores. Cerrajería.
- Ap. 10.- Vuelos. Cuerpos salientes.
- Ap. 11.- Protección de elementos singulares.

#### 2.- DESARROLLO ORDENANZA 1.

##### **Ap 1. Normas generales.**

Vincula a los edificios o elementos arquitectónicos incluidos en el grupo de edificación G1. Protección, que por su importancia arquitectónica, cultural o histórica, deben ser objeto de conservación integral en las características principales que los identifiquen.

**El conjunto de edificaciones, conjuntos y elementos arquitectónicos integrados en el grupo de edificación G1, constituyen el Catálogo de patrimonio de interés histórico, cultural o ambiental.**

Se toma como referencia adecuada para la selección de estos edificios el catálogo de la Institución "Príncipe de Viana", debidamente actualizado y completado.

La ordenanza 1 que les corresponde tiende como criterios generales a su conservación con medidas protectoras para recuperar o conservar su identidad.

El contenido de esta ordenanza se complementa con los criterios de actuación señalados para cada edificio o elemento catalogado, que figura en la correspondiente ficha de Catálogo, siendo las mismas vinculantes como parte integrante de esta ordenanza.

En algunos casos, las actuaciones constructivas e interpretaciones de la ordenanza quedarán reguladas mediante informes de la Institución "Príncipe de Viana".

##### **Ap. 2. Régimen de autorizaciones.**

1. El procedimiento para obtención de licencia queda regulado en la Ordenanza sobre Procedimiento Urbanístico.

2. El régimen de autorizaciones o prohibiciones reguladas en esta ordenanza es de obligatorio cumplimiento para los edificios y elementos del Grupo G1.
3. Será obligatoria la tramitación de informe vinculante de la Institución Príncipe de Viana, previo a la concesión de cualquier tipo de licencia de obra en los inmuebles catalogados e incluidos además en el Inventario Arquitectónico de Navarra 2.004 en los grados 1 y 2, siendo su relación la siguiente:
  - Ficha 1. Iglesia parroquial de Santa María
  - Ficha 2. Iglesia de las Concepcionistas
  - Ficha 4. Casa Consistorial
  - Ficha 5. Inmueble de Plaza Santa María Nº 1.
  - Ficha 6. Inmueble de Calle San Antón Nº 3
  - Ficha 8. Inmueble de la Calle de Medio Nº 8
  - Ficha 9. Inmueble de la Calle Los Fueros Nº 5
  - Ficha 11. Inmueble de la Calle Mayor Nº 42
  - Ficha 13. Inmueble de la Calle Mayor Nº 27
  - Ficha 20. Inmueble de la Calle Medio Nº 18
  - Ficha 34. Portal de Castilla
  - Ficha 35. Portal del Estanco
  - Ficha 50. Puente sobre el río Odrón
4. La documentación que se debe presentar ante la Institución "Príncipe de Viana" para la solicitud de informes es la siguiente:
  - Identificación del edificio.
  - Memoria justificativa de la actuación. Estado actual y modificaciones propuestas. Se adjuntará documentación gráfica cuando fuera necesario.
  - Documentación fotográfica de la zona de actuación prevista.

### **Ap. 3. Actuaciones en zona arqueológica**

Tanto en proyectos promovidos por las entidades públicas sobre espacio público, como en obras a realizar en solares o edificaciones existentes, sean de sustitución de la edificación actual o de rehabilitación que afecten al menos al 25 % de la superficie total de la parcela, dentro de la Zona Arqueológica Nº 43 (Yacimiento de Los Arcos – Casco Histórico ), cuando afecten a subsuelo a partir de una profundidad de 0,5 mts ( 1,0 mts en zanjas lineales), tomado desde la rasante del suelo, deberán ser previamente informados por el Servicio de Bienes Muebles y Arqueología del Servicio de Patrimonio Histórico del Gobierno de Navarra. El procedimiento a seguir se detalla en la normativa incluida en el catálogo de este Plan General Municipal.

La delimitación de la Zona Arqueológica Nº 43 figura en el plano Nº 2 de ordenación.

### **Ap. 4. Criterios generales de actuación**

1. Como norma general en el interior de la edificación queda autorizado rehabilitar parcial o totalmente, admitiéndose nuevas instalaciones y materiales de construcción, siendo obligado conservar o recuperar elementos singulares en cuanto a estructura, distribución tipológica, escaleras, etc.

Se podrán autorizar con informe previo de la institución "Príncipe de Viana", vaciados interiores parciales o totales por mal estado de la construcción.

2. En el exterior, es obligatoria la conservación de la edificación mediante rehabilitación debiendo conservarse el volumen actual, alineaciones de fachada, la altura total, cubierta, materiales y ordenación de huecos en fachadas.

Se podrán autorizar con informe previo de la institución "Príncipe de Viana", demoliciones parciales o totales en edificios que se consideren irrecuperables por su estado de ruina. En caso de demolición total y nueva edificación sobre el solar resultante, la nueva construcción quedará afectada por la ordenanza particular N°2.

#### **Ap. 5. Alineaciones**

Se conservarán obligatoriamente las alineaciones existentes, según quedan referenciadas en planos.

#### **Ap. 6. Alturas.**

Como norma general es obligatoria la conservación de las alturas actuales de la edificación hasta aleros o remates actuales.

#### **Ap. 7. Cubiertas**

1. Es obligatorio conservar la cubierta en las pendientes y formas actuales. En casos que sea aconsejable se podrán autorizar la modificación de los planos de faldones o de las pendientes con porcentajes obligados entre 30 y 50% respecto a la horizontal.
2. El material de cubrición obligatorio es: Teja cerámica árabe o cerámica mixta ondulada.
3. Aleros. Es obligatoria la conservación mediante rehabilitación o renovación de los aleros, en formas, materiales y dimensiones originales o actuales, en madera o ladrillo.

En los casos en los que el vuelo de cubierta en fachadas sea escaso, se autoriza su ampliación hasta 20 cms. más del existente.

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.

En cubierta se autoriza la apertura de ventanas tipo Velux, siguiendo el plano del faldón.

Se autorizan lucernarios de iluminación y ventilación sobre cubierta no pudiendo superar más de 30 cms, sobre el plano de cubierta.

Se podrá aprovechar con uso residencial o complementario a residencial, el espacio bajo cubierta.

5. Los canalones y bajantes respetarán al máximo los aleros, y paños de fachada y se harán en materiales de: cobre, chapa de zinc o galvanizado, pintados en colores sobrios, entonados con la fachada.

**Ap. 8. Materiales de fachada.**

1. En los muros construidos con mampostería de piedra, regular o buena para ser vista, queda obligado mantenerla vista. Queda prohibido pintar o resaltar las llagas del aparejo.
2. Los muros construidos con piedra deficiente o menuda se autoriza enfoscar parcial o totalmente.

El enfoscado cumplirá las siguientes condiciones:

- a) Será continuo y liso, sin dibujos en imitación de entramados de madera u otros.
- b) Se pintará en el color blanco, tostados o tonos pastel tradicionales. En los proyectos se hará constar el color previsto para fachadas.
3. Se mantendrán los paños de ladrillo vistos y se autoriza reconstrucción de muros de fachada en este material, siempre que se utilice ladrillo viejo similar al de la construcción tradicional.
4. El resto de materiales para revestimientos, como el ladrillo caravista, cerámicas, bloque de hormigón visto, morteros con proyección de áridos, etc. quedan prohibidos.
4. La colocación de la piedra se hará con las piedras características de la zona, no autorizándose otro tipo de piedra, debiendo tener suficiente espesor como para quedar empotrada en el muro.
5. Zócalos, esquinas, recercados, entramados de madera y elementos singulares:

Es obligatorio la conservación y recuperación de dichos elementos en materiales tradicionales 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 cuando en los huecos existentes cuenten con ellos, salvo cuando su proximidad a elementos singulares no lo haga aconsejable, autorizando se haga con los siguientes materiales: sillares o aplacados de piedra, ladrillo viejo, cabezales de madera, o similares a los de los huecos existentes.

Es obligatorio conservar o recuperar todos los elementos singulares existentes como pueden ser: blasones, cornisas, entramados de madera conservables vistos 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.

### **Ap. 9. Ordenación de huecos de fachada. Carpinterías exteriores. Cerrajería.**

#### **1. HUECOS PLANTA BAJA**

1. 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.
2. 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 mts. para ventanas y 2,30 x 2,30 para puertas.

#### **2. HUECOS PLANTAS ELEVADAS**

1. En fachadas principales o de interés se conservarán los huecos originales en su ubicación, forma y dimensiones. Se podrán autorizar con informe previo de la institución "Príncipe de Viana" 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.
2. En fachadas secundarias se autoriza 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. Dimensiones máximas: 1,30 x 1,30 m. para ventanas y 1,30 x 2,20 m. para huecos balconeros. En ningún caso la apertura de nuevos huecos o ampliación de los actuales podrá producir incidencia negativa sobre la ordenación de la fachada.

#### **3. CARPINTERIAS EXTERIORES**

- Es obligatoria la rehabilitación o renovación de las carpinterías con sus características actuales en expresión y forma, en madera barnizada o pintada en su color tradicional.

Se deberá hacer mención expresa del color en los proyectos técnicos.

- Quedan prohibidas las carpinterías en paño exterior de fachada, debiéndose remeter 15 cms. como mínimo, respecto a la alineación de fachada.
- Para protecciones exteriores se autorizan únicamente contraventanas de madera en lamas o tablas.

#### **4. CERRAJERIA**

- 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 P. Baja las verjas de hierro con formas simples colocadas en el interior de las mochetas o como máximo salientes 10 cms.

### **Ap. 10. Vuelos. Cuerpos salientes.**

1. Definiciones.

- 1.1. Se entienden por CUERPOS VOLADOS los que sobresalen de las alineaciones de fachada, a partir de P. Baja, estando construidos con cierre de obra en más de un 25% de su superficie.
- 1.2. Se entiende por BALCON, a los vuelos con protección de barandilla, sin cierres de obra.
- 1.2. Se entiende por MIRADOR a todo cuerpo saliente con cerramiento de carpintería y en la que el acristalamiento es como mínimo del 75% de su superficie.

## 2. Cuerpos volados.

Se prohíben los cuerpos volados.

## 3. Balcones.

En fachadas principales o de interés se conservarán los vuelos originales en su ubicación, forma y dimensiones. Se podrán autorizar con informe de la institución "Príncipe de Viana", la ampliación o ejecución de nuevos vuelos, respetando las dimensiones máximas establecidas en el apartado siguiente para fachadas secundarias.

En fachadas secundarias se autoriza 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 dimensión de vuelo máxima de cuerpos salientes será, en función del ancho de la calle a que de frente la fachada o distancia a punto más próximo de otra edificación (a):

a > 11 mts .....	80 cms.
7 < a < 11 mts .....	60 cms.
4 < a < 7 mts .....	40 cms.
a < 4 mts .....	quedan prohibidos los vuelos.

Altura mínima desde rasante de calle o espacio público hasta plano inferior de losa de vuelos o aleros = 3.20 mts.

## 4. Miradores

Quedan prohibidos.

### Ap. 11.- Protección de elementos singulares

Se conservarán mediante restauración y mantenimiento de la ubicación, los elementos singulares como escudos, inscripciones, recercados, molduras labradas, etc.

Las portadas o fachadas catalogadas se conservarán mediante restauración de partes y conjunto, realizándose las mismas siguiendo las características originales de tratamiento de materiales y construcción. En casos de rehabilitación o renovación del edificio, se ubicarán en la medida de lo posible manteniendo la situación original de la portada o elemento en el edificio.

Los escudos de fachadas, tanto en claves de arcos como exentos, y los cruceros gozan de protección legal específica según Decreto 571/63 sobre protección de escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico - artístico. De acuerdo con la disposición adicional segunda de la Ley 16/85 de Patrimonio histórico Español, se han declarado bienes de Interés Cultural.

**Art. 4.- Ordenanza particular 2. Grupos de edificación G2 y G2'. REHABILITACION, RENOVACION Y NUEVA EDIFICACION EN CASCO ANTIGUO.**

1. INDICE. DESARROLLO ORDENANZA 2.

- Ap. 1.- Normas generales
- Ap. 2.- Actuaciones en zona arqueológica
- Ap. 3.- Criterios de ocupación
- Ap. 4.- Alineaciones.
- Ap. 5.- Alturas.
- Ap. 6.- Cubiertas.
- Ap. 7.- Materiales de fachada.
- Ap. 8.- Ordenación de huecos de fachada. Carpinterías exteriores. Cerrajería.
- Ap. 9.- Vuelos. Cuerpos salientes.
- Ap. 10.- Elementos salientes.
- Ap. 11.- Usos.
- Ap. 12.- Areas privadas libres de edificación
- Ap. 13.- Medianiles.

2. DESARROLLO ORDENANZA 2.

**Ap. 1. Normas generales**

Vincula a los edificios incluidos en el grupo de edificación G2 y G2'. Rehabilitación, renovación y nueva edificación en casco antiguo.

Esta ordenanza 2 tiende como criterio general a regular el proceso de construcción y renovación en el casco antiguo, según criterios de conservación de los tipos y constantes edificatorias de la zona.

Esta ordenanza será de aplicación para las edificaciones residenciales en suelo urbano, según se define en la documentación gráfica. En parcelas dotacionales la edificación será libre.

**Ap. 2. Actuaciones en zona arqueológica**

Tanto en proyectos promovidos por las entidades públicas sobre espacio público, como en obras a realizar en solares o edificaciones existentes, sean de sustitución de la edificación actual o de rehabilitación que afecten al menos al 25 % de la superficie total de la parcela, dentro de la Zona Arqueológica Nº 43 (Yacimiento de Los Arcos – Casco Histórico), cuando afecten a subsuelo a partir de una profundidad de 0,5 mts ( 1,0 mts en zanjas lineales), tomado desde la rasante del suelo, deberán ser previamente informados por el Servicio de Bienes Muebles y Arqueología del Servicio de Patrimonio Histórico del Gobierno de Navarra. El procedimiento a seguir se detalla en la normativa incluida en el catálogo de este Plan General Municipal.

La delimitación de la Zona Arqueológica Nº 43 figura en el plano Nº 2 de ordenación.

**Ap. 3.- Criterios de ocupación**

1. FRENTE MINIMO DE FACHADA EDIFICADA A CALLE.

En edificios de nueva planta: 6 mts.

En solares ya edificados o entre medianeras con frente de fachada < 6 mts. se admite la rehabilitación o renovación de la edificación con la longitud de fachada del solar.

2. PARCELA MINIMA-MAXIMA PARA EDIFICACION. No se regulan limitaciones.

3. SEGREGACIONES DE SOLARES, o división de la propiedad. Se permiten con las siguientes limitaciones:

- Los solares resultantes deberán tener superficie  $S > 80 \text{ m}^2$  y frente de solar a calle > 6 mts.

- Únicamente se autorizarán segregaciones si todas las parcelas resultantes cuentan con el aprovechamiento urbanístico necesario para albergar al menos una vivienda.

- Podrán no cumplirse las condiciones anteriores cuando la parcela segregada se incorpore a la parcela colindante para ampliar su superficie.

4. AGREGACIONES SOLARES.

Se autorizan. En caso de agregación de parcelas se limita a 20 mts. el frente máximo a calle de la parcela resultante.

5. SUPERFICIE OCUPACION SOLAR MAXIMA.

Viene dada por la autorización de ocupar en su totalidad la superficie interior a las alineaciones interiores o de máxima ocupación definidas en los planos N° 5 de ordenación.

6. SUPERFICIE EDIFICABLE MAXIMA.

Viene dada por la autorización de ocupar la altura máxima permitida en la totalidad de la superficie de ocupación de solar máxima, según se refleja en los planos N° 5. de ordenación

7. NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS.

No se establece número máximo de viviendas, autorizándose como máximo una vivienda por cada  $80 \text{ m}^2$  de posibilidad de edificación según el P. M. en plantas superiores sin contar planta baja y sin que se establezcan superficies mínimas para las viviendas distribuidas en el edificio.

#### **Ap. 4. Alineaciones**

Se respetarán obligatoriamente las alineaciones máximas, según quedan referenciadas en planos.

No se autorizan retranqueos en fachadas a calle de la planta primera respecto a la planta baja. Si podrán producirse estos retranqueos entre plantas primera y segunda.

#### **Ap. 5. Alturas.**

1. CRITERIOS

- Se entiende por altura de la edificación, la distancia vertical desde el punto de la rasante de la calle hasta el punto de encuentro entre la fachada y el alero horizontal.

- La altura de los edificios se determinará en relación con las fachadas que den frente a las calles, según los diferentes criterios que se señalan en este apartado en función de las características de las parcelas y accesos.

- Se autorizan sótanos o semisótanos, no computando como superficie edificable construída, cuando cumplan las características:
  - Altura máxima de rasante de terreno a techo de semisótano = 0,8mt. medido en la fachada de acceso principal (fachada a espacio público).
  - Que cumplan el resto de plantas, las condiciones fijadas.
  - Ocupación máxima igual a la establecida para la P. Baja.
  - Prohibido uso de estancias habitables.

## 2. ALTURAS AUTORIZADAS

### 2.1. (B) - PB < 3,5 mts.

- Número de plantas máximas = PB
- Pendientes mínimas-máximas de cubierta = 0 - 30%
- Altura máxima de cota o a cumbrera de cubierta = 4,5 mts.

## 2.2. (2) - PB+P1 < 6,5 mts.

- a) Si la altura máxima del edificio existente fuera > 6,5 mts:

En este supuesto, en caso de rehabilitación o de renovación se autoriza conservar el número de plantas y sus alturas totales como máximas, no pudiendo superarse éstas.

- b) Si la altura máxima del edificio existente fuera, < 6,5 mts, o si se tratara de un solar sin edificar:

En este supuesto, en caso de rehabilitación, de renovación o de nueva edificación, se establece:

$$\text{N}^{\circ} \text{ plantas máximas} = \text{PB} + \text{P1}^{\text{a}}$$

$$\text{N}^{\circ} \text{ plantas mínimas} = \text{PB}$$

Se autoriza el aprovechamiento de entrecubierta para uso residencial.

$$\text{Alturas mínimas-máximas totales edificación} = 4,0 - 6,5 \text{ mts.}$$

$$\text{Pendientes mínimas-máximas cubierta} = 30 - 50 \%$$

$$\text{Altura máxima a cumbrera} = 9,5 \text{ mts}$$

## 2.3. (3) - PB+2 < 8,8 mts.

- a) Si la altura máxima del edificio existente fuera > 8,8 mts:

En este supuesto, en caso de rehabilitación o de renovación se autoriza conservar el número de plantas y sus alturas totales como máximas, no pudiendo superarse éstas.

- b) Si la altura máxima del edificio existente fuera, < 8,8 mts, o si se tratara de un solar sin edificar:

En este supuesto, en caso de rehabilitación, de renovación o de nueva edificación, se establece:

$$\text{N}^{\circ} \text{ plantas máximas} = \text{PB} + 2$$

$$\text{N}^{\circ} \text{ plantas mínimas} = \text{PB}$$

Se autoriza el aprovechamiento de hueco bajo cubierta para uso residencial.

$$\text{Alturas mínimas-máximas totales edificación} = 4,0 - 8,8 \text{ mts.}$$

$$\text{Pendientes mínimas-máximas cubierta} = 30 - 50 \%$$

$$\text{Altura máxima a cumbrera} = 11,8 \text{ mts.}$$

## 2.4. (4) - PB+3. < 11,7 mts

- a) Si la altura máxima del edificio existente fuera > 11,7 mts:

En este supuesto, en caso de rehabilitación o de renovación se autoriza conservar el número de plantas y sus alturas totales como máximas, no pudiendo superarse éstas.

- b) Si la altura máxima del edificio existente fuera, < 11,7 mts, o si se tratara de un solar sin edificar:

En este supuesto, en caso de rehabilitación, de renovación o de nueva edificación, se establece:

Nº plantas máximas = PB+3

Nº plantas mínimas = PB+1

Se autoriza el aprovechamiento de hueco bajo cubierta para uso residencial.

Alturas mínimas-máximas totales edificación = 6,5 – 11,7 mts.

Pendientes mínimas-máximas cubierta = 30 - 50 %

Altura máxima a cumbrera = 14,0 mts.

#### Ap. 6. Cubiertas

1. Se autoriza la construcción o modificación de las pendientes de cubierta con porcentajes obligatorios entre 30 y 50% respecto a la horizontal, salvo en edificación de PB, donde se autorizan pendientes entre 0 y 30%.

Se autoriza la modificación y construcción de la 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 obligatorio es: Teja cerámica árabe o cerámica mixta ondulada con tonos rojos o pardos tradicionales.
3. Aleros. Se mantendrán o rehabilitarán los aleros existentes en madera o ladrillo.  
En fachadas a calles los aleros serán siembre horizontales sin marcar en fachadas las pendientes de cubierta. Serán continuos sin quiebros ni picos, y se ejecutarán en madera o ladrillo a la manera tradicional.

El vuelo máximo de aleros estará en función del ancho de la calle a que de frente la fachada (a):

a > 12 mts.	80 cm
8 < a < 12 mts.	70 cm
5 < a < 8 mts.	60 cm
a < 5 mts.	50 cm

Altura libre mínima desde plano inferior de aleros a pavimento de espacio público, en cualquier punto del perímetro de la edificación: 3,20 mts.

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.

En cubierta se autoriza la apertura de ventanas tipo Velux, siguiendo el plano del faldón.

Se autorizan lucernarios de iluminación y ventilación sobre cubierta no pudiendo superar más de 30 cms., (100 cms. cuando se emplacen en el caballete), sobre el plano de cubierta.

Se podrá aprovechar con uso residencial o complementario a residencial el espacio bajo cubierta. Por encima de la altura máxima autorizada, estos espacios en caso de aprovecharse para uso residencial o complementario a residencial, estarán vinculados a viviendas de plantas inferiores, no pudiendo constituir vivienda independiente. Si se instala ascensor, no contará con acceso a este nivel de hueco bajo cubierta.

5. Se autoriza la construcción de terrazas integradas en cubierta, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- Superficie máxima conjunta de la terraza o terrazas < 25 % de sup. de planta.
- Superficie máxima de cada terraza < 25 m<sup>2</sup>
- Separación mínima en horizontal entre terrazas: 1,0 m.
- Distancia mínima horizontal al borde de aleros: 1,5 m.
- Altura mínima antepecho respecto a pavimento: 1,0 m.
- El pavimento de terrazas será de la gama de colores tierra, tostado u ocre.

6. Los canalones y bajantes respetarán al máximo los aleros, y paños de fachada y se harán en materiales de: cobre, chapa de zinc o galvanizado, pintados con colores sobrios, entonados con la fachada.

**Ap. 7. Materiales de fachada.**

1. En los muros construidos con mampostería de piedra, regular o buena para ser vista, deberá mantenerse vista. Queda prohibido pintar o resaltar las llagas del aparejo.
2. Los muros construidos con piedra o ladrillo deficientes, se autoriza enfoscar parcial o totalmente.

El enfoscado cumplirá las siguientes condiciones:

- a) Como norma general será continuo y liso, sin dibujos en imitación de entramados de madera u otros.
  - b) Se pintará en el color blanco, tostado o tonos pastel tradicionales. En los proyectos se hará constar el color previsto para fachadas.
3. El resto de materiales para revestimientos, como el ladrillo cara vista, (con excepción del ladrillo tradicional), cerámicas, bloque de hormigón visto, morteros con proyección de áridos, etc. quedan prohibidos.
  4. La colocación de la piedra se hará con las piedras características de la zona, no autorizándose otro tipo de piedra, debiendo tener suficiente espesor como para quedar empotrada en el muro.
  5. Zócalos, esquinas, recercados y elementos singulares:

Es obligatorio la conservación y recuperación de dichos elementos en materiales tradicionales como la piedra o madera, en los edificios que los tengan.

Es obligatorio conservar todos los elementos singulares existentes como pueden ser: blasones, cornisas, entramados de madera conservables vistos 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.

Se autorizan zócalos en piedra o pintados en color imitación a la piedra tradicional de la zona. En el caso de que sean pintados la altura máxima será de 1,25 mts.

#### **Ap. 8. Ordenación de huecos de fachada. Carpinterías exteriores. Cerrajería.**

##### **1. HUECOS PLANTA BAJA.**

1. Los huecos de planta baja se ordenarán en conjunto con el resto de la fachada. No podrán superar dimensiones de 2,60 mts de ancho ni 2,60 mts de alto, y la proporción de huecos respecto a la longitud total de la fachada no superará el 65 %.
2. Materiales. Es obligatorio la madera o forros de madera en marcos y hojas, barnizada o pintada en colores tradicionales.
3. Las puertas de locales podrán ser de bastidor metálico pintado en color marrón o imitación madera, y hoja chapeada o revestida de madera.

##### **2. HUECOS PLANTAS ELEVADAS**

1. Como criterio general se conservarán los huecos originales en su ubicación, forma y dimensiones.
2. En rehabilitación de edificios existentes o en obras de nueva planta, la ordenación de huecos cumplirá las siguientes condiciones:

- a) La distribución de huecos tenderá o ordenar la fachada según ejes horizontales y verticales o a esquemas ordenados de huecos.
- b) La situación de la puerta crea un eje principal.
- c) Las formas de los huecos serán las tradicionales: rectangulares o cuadradas.
- d) En las proporciones de huecos de ventana dominará la componente vertical sobre la horizontal, no pudiendo superar la dimensión de 1,30 m.
- e) Se autorizan huecos, de puertas-balconeras debiendo dominar la componente vertical sobre la horizontal, con dimensiones máximas de 2,20 m. y 1,55 m. respectivamente

Se podrán autorizar huecos singulares de mayor dimensión, en emplazamientos singulares de las fachadas, siempre que se demuestre favorezcan la ordenación general de las fachadas y del edificio.

- Es aconsejable la instalación de carpinterías en madera barnizada o pintada en su color tradicional. Se autoriza también aluminio y PVC en imitación de veta y color de madera.

Se deberá hacer mención expresa del color en los proyectos técnicos.

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

- Para protecciones exteriores se autorizan contraventanas de madera y persianas enrollables de madera o de otro material como el aluminio en este caso en color marrón imitación madera.

### 3. CERRAJERIA

- 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 P. Baja las verjas de hierro con formas simples colocadas en el interior de las mochetas, o salientes como máximo 10 cms.

#### **Ap. 9. Vuelos. Cuerpos salientes.**

##### 1. Definiciones.

- 1.1. Se entienden por CUERPOS VOLADOS los que sobresalen de las alineaciones de fachada, a partir de P. Baja, estando contruidos con cierre de obra en más de un 25% de su superficie.
- 1.2. Se entiende por BALCON, a los vuelos con protección de barandilla, sin cierres de obra.
- 1.3. Se entiende por MIRADOR a todo cuerpo saliente con cerramiento de carpintería y en la que el acristalamiento es como mínimo del 75% de su superficie

## 2. Cuerpos volados.

Se prohíben los cuerpos volados.

## 3. Balcones

Se autoriza la ampliación o apertura de balcones respetando las ordenaciones a ejes y las proporciones generales de huecos y con las condiciones siguientes:

- 1.- La longitud será la apropiada para una correcta ordenación de la fachada en función de los tipos originales de la zona y entorno, no pudiendo superar 2/3 de la longitud total de fachada.
- 2.- La dimensión de vuelo máxima de cuerpos salientes será, en función del ancho de la calle a que de frente la fachada o distancia a punto más próximo de otra edificación enfrenteado (a):

a > 11 mts .....	80 cms.
7 < a < 11 mts .....	60 cms.
4 < a < 7 mts .....	40 cms.
a < 4 mts .....	quedan prohibidos los cuerpos salientes.
- 3.- Altura mínima desde rasante de calle o espacio público hasta plano inferior de losa de vuelos o aleros = 3,20 mts.
- 4.- Distancia mínima de losas balcones a límite de propiedad en edificios adosados: 80 cm.

## 4. MIRADORES

Se autorizan los miradores con las mismas condiciones de balcones, no pudiendo superar su desarrollo el 50 % de la longitud de fachada, o el 80 % si la fachada es de longitud inferior a 5 mts.

### Ap. 10. Elementos salientes

Se entiende por elementos salientes los elementos constructivos u ornamentales no habitables u ocupables tales como zócalos, aleros, etc.

No se permite salir en sótanos, semisótanos o en P. Baja de las alineaciones de fachada con ningún cuerpo avanzado que forme parte integrante, de la construcción

### ROTULOS.

Quedan autorizados los rótulos en fachada con las siguientes características:

- Estar adosados a fachada, con un canto saliente máximo de 3 cm.
- Superficie máxima = 1 m<sup>2</sup>.
- Separación mínima entre rótulos = 1,5 mts.
- Colores sobrios y diseño de calidad. Quedan prohibidos los luminosos, salvo para los servicios públicos como farmacias, etc.
- Emplazamientos en zonas respetuosas con la ordenación general de fachada.

PUERTAS. Se prohíbe el giro hacia fuera de las puertas y ventanas en la planta baja, excepto aquellas que girando hacia fuera lo hagan dentro de la propiedad sin invadir la calle o espacio público.

Se prohíben las puertas correderas por el exterior de las fachadas.

IMPOSTAS, MOCHETAS Y CORNISAS. Se autorizan en toda la longitud de fachada, con un saliente máximo de 10 cms.

En los balcones y aleros, toda moldura se entiende incluida en el vuelo tolerado.

ADOSADOS CONTINUOS A FACHADA. Quedan prohibidos los resaltes o salientes continuos adosados a fachada como chimeneas, escaleras adosadas u otros, sobre la calle o espacio público, autorizándose dentro de las alineaciones de parcela en fachadas traseras no visibles desde la vía pública.

**Ap. 11.- Usos.**

Usos pormenorizados reflejados en los planos de ordenación número 4.

- A1. Residencial consolidado.
- A2. Residencial propuesto de nueva ordenación
- A3. Areas privadas libres de edificación

Uso principal: Residencial, viviendas unifamiliares o colectivas.

Usos tolerados: Se reflejan en el siguiente cuadro, según porcentajes máximos autorizados de ocupación en m/2 construidos, por plantas y sobre el total de ocupación en m/2 construidos del edificio.

A algunos de dichos usos les afecta la Ordenanza de actividades clasificadas que se adjunta en este Plan General Municipal

Para usos específicos no reseñados en el cuadro, se aplicarán los criterios correspondientes al uso que le sea más afín.

ALMACEN	REFERENCIA	VIVIENDA	EQUIPAMIENTO	GARAJES
	% SOBRE	UNIFAMILIAR O COLECTIVA	COMUNITARIO	
---	P. ELEVADAS	100% (*1)	100	---- (*2)
100	P. B	100%	100	100
50	TOTAL EDIFICA.	100% (*3)	100	50 (*4)

CORR.DOMESTIC.	REFERENCIA	EMPLEO			
		TALLERES	COMERCIO	OFICINAS	
	P.ELEVADAS	----	100	100	----
	P. B	100	100	100	----

---

TOTAL EDIFIC.	50	100	100	0 (*5)
---------------	----	-----	-----	--------

---

**INDICACIONES.**

Los locales comerciales o de empleo en planta baja, contarán con acceso directo desde la vía pública, quedando prohibido el acceso a los mismos desde el mismo acceso de viviendas.

- \* 1. Autorizado la ocupación total de dicha planta por el uso correspondiente.
- \* 2. Prohibido la ocupación parcial o total de dicha planta por el uso correspondiente.
- \* 3. Autorizado la ocupación total del conjunto del edificio por el uso correspondiente.
- \* 4. Autorizado la ocupación máxima del 50% del conjunto del edificio por el uso correspondiente.
- \* 5. Uso no autorizado excepto los existentes en la fecha de aprobación de este Plan General Municipal.

**Observación:**

No se autorizarán actividades que a juicio del Ayuntamiento generen tráfico inadecuado por su volumen o intensidad en el emplazamiento concreto o en su entorno próximo.

**Compatibilidad de usos:**

La simultaneidad de usos autorizados son compatibles entre sí.

Se concluye que quedan autorizados con uso exclusivo en el conjunto de la edificación: Residencial (Compatible y extensible a usos terciarios no especificados en los cuadros, como docente, hospedería, etc), -equipamiento comunitario, comercio u oficinas.

**Ap. 12.- Areas privadas libres de edificación**

Se autorizan únicamente las actuaciones de urbanización interior que con jardinería, tratamiento de muros, pavimentos y otros no alteren negativamente la imagen urbana del conjunto.

Fuera de las alineaciones interiores, en las áreas privadas libres de edificación, se autorizan las pérgolas abiertas y sin cubrir, y los elementos de mobiliario y decoración de jardín, fuentes, muretes, etc.

El resto de actividades constructivas, incluso las desmontables quedan prohibidas.

**Ap. 13.- Medianiles**

A todos los efectos será de aplicación lo dispuesto en el código civil y legislación foral sobre servidumbre de medianerías.

Los muros laterales que resulten descubiertos, aun en forma provisional, en fincas de nueva planta recayentes a la vía pública deberán ser decorados empleando para ello materiales similares a los de la fachada principal. El diseño de esta decoración habrá de incluirse en el proyecto general de la nueva construcción, para el que se solicita licencia, a fin de que ello pueda ser sometido a la aprobación del Ayuntamiento.

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

**Art. 5.- Ordenanza particular 3. Grupos de edificación G3 - G3'. REHABILITACION, RENOVACION Y NUEVA EDIFICACION RESIDENCIAL FUERA DE CASCO ANTIGUO**

1. INDICE. DESARROLLO ORDENANZA 3.

- Ap. 1.- Normas generales
- Ap. 2.- Criterios generales de actuación.
- Ap. 3.- Criterios ocupación.
- Ap. 4.- Alineaciones.
- Ap. 5.- Alturas.
- Ap. 6.- Cubiertas
- Ap. 7.- Materiales de fachada.
- Ap. 8.- Ordenación de huecos de fachada. Carpinterías exteriores. Cerrajerías.
- Ap. 9.- Vuelos. Cuerpos salientes.
- Ap. 10.- Elementos salientes.
- Ap. 11.- Normas para la regulación de ampliaciones, anexos y edificios auxiliares
- Ap. 12.- Usos.
- Ap. 13.- Areas privadas libres de edificación
- Ap. 14.- Medianiles.
- Ap. 15.- Normativa especifica para grupo "Casas Baratas"

2.- DESARROLLO ORDENANZA 3.

**Ap 1.- Normas generales**

1.- Vincula a los edificios incluidos en los grupos de edificación G3.- Rehabilitación/Renovación. y G3'.- Nueva edificación residencial fuera del ámbito del Casco Antiguo.

2.- Para las viviendas prefabricadas de comercialización tipo en serie o sobre catálogo se observará en conjunto el cumplimiento de esta ordenanza, pudiéndose autorizar pequeñas variaciones siempre que se justifique su afinidad con las condiciones generales a la ordenanza y dentro de tipologías constructivas adecuadas y análogas a la construcción del casco urbano de Los Arcos.

3.- Esta ordenanza será de aplicación para los edificios residenciales en suelo urbano y en suelo urbanizable según se definen en documentación gráfica. En parcelas dotacionales la edificación será libre. No obstante, el contenido de esta ordenanza podrá variarse para cada uno de los sectores de suelo urbanizable en el correspondiente Plan Parcial de desarrollo de los mismos.

**Ap. 2. Criterios generales actuación.**

Queda autorizado la rehabilitación interior y exterior de la edificación existente parcialmente o en su totalidad, pudiendo llegar a su renovación mediante derribo, regulándose de la misma manera que las nuevas edificaciones.

En los edificios construidos o por construir, que siendo agrupaciones de viviendas unifamiliares o colectivas tengan una construcción uniforme, las actuaciones en cada edificio o solar se harán con los siguientes criterios:

- Se harán actuaciones conjuntas y uniformes en la totalidad de la edificación o agrupación. Cuando ello no sea posible, las actuaciones individuales se podrán hacer en el tiempo, pero se tomarán como referencia a seguir con posterioridad por el resto de particulares la primera actuación, debiendo contar por tanto con el acuerdo del resto de particulares afectados y del Ayuntamiento.

### **Ap. 3.- Criterios ocupación.**

#### **1. FRENTE MINIMO DE FACHADA EDIFICADA A CALLE.**

- En edificios de viviendas unifamiliares , cada una de las viviendas contará con frente mínimo a calle de 6 mts.
- En edificios de viviendas colectivas, cada vivienda contará con fachada a calle en longitud mínima de 6 mts.
- En solares ya edificados o entre medianeras con frente de fachada < 6 mts. se admite la rehabilitación o renovación de la edificación con longitud de fachada a calle por vivienda en función de la anchura del solar.

#### **2. PARCELA MINIMA-MAXIMA PARA EDIFICACION. No se regulan limitaciones.**

#### **3. SEGREGACIONES DE SOLARES, o división de la propiedad. Se permiten con las limitaciones:**

- Los solares resultantes deberán tener superficie  $S > 80 \text{ m}^2$  y frente de solar a calle  $> 6 \text{ mts}$ .
- Únicamente se autorizarán segregaciones si todas las parcelas resultantes cuentan con el aprovechamiento urbanístico necesario para albergar al menos una vivienda.
- Podrán no cumplirse las condiciones anteriores cuando la parcela segregada se incorpore a la parcela colindante para ampliar su superficie.

#### **4. AGREGACIONES SOLARES. Se autorizan.**

#### **5. SUPERFICIE OCUPACION SOLAR MAXIMA.**

Viene dada por la autorización de ocupar en su totalidad la superficie interior a las alineaciones interiores o de máxima ocupación definidas en los planos N° 5 de ordenación. (En suelo urbanizable las alineaciones de edificación se definirán en los Planes Parciales).

#### **6. SUPERFICIE EDIFICABLE MAXIMA.**

Viene dada por la autorización de ocupar la altura máxima permitida en la totalidad de la superficie de ocupación de solar máxima, según se refleja en los planos N° 5. de ordenación, o por las limitaciones establecidas en las fichas de normativa urbanística particular de cada UCA, USC, UOA o UE.

#### **7. NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS.**

- El número máximo de viviendas autorizadas en cada unidad queda definido en las fichas de normativa urbanística particular correspondiente.
- En el resto de suelo urbano consolidado, tanto en los casos de renovación o rehabilitación de edificaciones existentes, como en supuestos de nueva edificación, no se establece número máximo de viviendas, autorizándose como máximo una vivienda por cada  $110 \text{ m}^2$  de posibilidad de edificación en plantas superiores, sin contar la planta baja y sin que se establezcan superficies mínimas para las viviendas distribuidas en el edificio.

### **Ap. 4. Alineaciones**

#### **A. Alineación interior o de máxima ocupación**

Definición: Es la línea que determina el solar edificable máximo de la parcela.

**B.- Alineaciones obligatorias.**

En grupos 3 y 3` no se establecen alineaciones obligatorias.

**Ap. 5. Alturas.**

**1. CRITERIOS**

- Se entiende por altura de la edificación, la distancia vertical desde el punto de la rasante de la calle o del terreno en contacto con la edificación hasta el punto de encuentro entre la fachada y el alero horizontal.
- La altura de los edificios se determinará en relación con las fachadas que den frente a las calles, según los diferentes criterios que se señalan en este apartado en función de las características de las parcelas y accesos.

- Se autorizan sótanos o semisótanos, no computando como superficie edificable construída, cuando cumplan las características:
  - Altura máxima de rasante de terreno a techo de semisótano = 0,8mt. medido en la fachada de acceso principal (fachada a espacio público).
  - Que cumplan el resto de plantas, las condiciones fijadas.
  - Ocupación máxima igual a la establecida para la P. Baja.
  - Prohibido uso de estancias habitables.

## 2. ALTURAS AUTORIZADAS

### 2.1. (A) - ACTUAL.

Se conservarán las alturas actuales de la edificación hasta aleros.

Se autorizan cambios en pendientes de cubiertas, debiendo quedar comprendidas entre el 30 y el 50%, y siempre que se trate de una actuación conjunta para toda la edificación de características constructivas homogéneas.

### 2.2. (B) - PB < 4,0 mts.

- Número de plantas máximas = PB
- Pendientes mínimas-máximas de cubierta = 0 - 50%
- Altura máxima de cota o a cumbrera de cubierta = 5,5 mts.
- No se autoriza aprovechamiento de entrecubierta.

### 2.3. (2) - PB+P1 < 6,5 mts.

a) Si la altura máxima del edificio existente fuera > 6,5 mts:

En este supuesto, en caso de rehabilitación o de renovación se autoriza conservar el número de plantas y sus alturas totales como máximas, no pudiendo superarse éstas.

b) Si la altura máxima del edificio existente fuera, < 6,5 mts, o si se tratara de un solar sin edificar:

En este supuesto, en caso de rehabilitación, de renovación o de nueva edificación, se establece:

Nº plantas máximas = PB+P1ª

Nº plantas mínimas = PB. Altura máxima en este caso = 4,5 m. (7,5 mts. a cumbre).

No se autoriza el aprovechamiento de entrecubierta para uso residencial.

Pendientes mínimas-máximas cubierta = 30 - 50 %

Altura máxima de cota 0 hasta cumbre de cubierta = 9,00 mts.

#### 2.4. (3) - PB+2 < 9,5 mts.

a) Si la altura máxima del edificio existente fuera > 9,5 mts:

En este supuesto, en caso de rehabilitación o de renovación se autoriza conservar el número de plantas y sus alturas totales como máximas, no pudiendo superarse éstas.

b) Si la altura máxima del edificio existente fuera, < 9,5 mts, o si se tratara de un solar sin edificar:

En este supuesto, en caso de rehabilitación, de renovación o de nueva edificación, se establece:

Nº plantas máximas = PB+2

Nº plantas mínimas = PB. Altura máxima en este caso 4,5 m. (7,5 mts. a cumbre).

No se autoriza el aprovechamiento de hueco bajo cubierta para uso residencial.

Pendientes mínimas-máximas cubierta = 30 - 50 %

Altura máxima de cota 0 hasta cumbre de cubierta = 12,0 mts.

#### 2.5. (5) - PB+4 < 15,0 mts.

Nº plantas máximas = PB+4

Nº plantas mínimas = PB+2. Altura máxima en este caso = 9,0 m. (11,5 mts. a cumbre).

No se autoriza el aprovechamiento de hueco bajo cubierta para uso residencial.

Pendientes mínimas-máximas cubierta = 30 - 50 %

Altura máxima de cota 0 hasta cumbre de cubierta = 17,0 mts.

### Ap. 6. Cubiertas.

1. Quedan prohibidas las cubiertas o terrazas planas, salvo en los siguientes casos:

A. Cubiertas de P. Bajas salientes autorizadas.

B. Terrazas de plantas superiores, siempre que la superficie de cubierta plana sea inferior al 50% de la superficie de planta baja.

C. Terrazas integradas en cubierta, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- Superficie máxima conjunta de la terraza o terrazas < 25 % de sup. de planta.
- Superficie máxima de cada terraza < 25 m<sup>2</sup>
- Distancia mínima en horizontal entre terrazas = 1,0 m.
- Distancia mínima horizontal al borde de aleros: 1,5 m.
- Altura mínima antepecho respecto a pavimento: 1,0 m.

2. Las cubiertas tendrán unas inclinaciones con porcentajes entre 30 y 50% respecto a la horizontal y tendrán formas simplificadas a una, dos, tres o cuatro aguas, o sus derivados, según la manera más sencilla de cubrición por la forma del solar.

3. Materiales autorizados: Teja cerámica árabe, cerámica mixta ondulada en tonos rojos tradicionales o teja de hormigón en color ocre o tabaco.

4. No es obligatoria la construcción de aleros. Cuando se construyan aleros se harán con los siguientes criterios:

Dimensiones máximas coincidentes con las dimensiones autorizadas para vuelos (Ap. 9.3), con un aumento respecto a estas dimensiones de 20 cms., tratándose de hacerlo con criterios razonables de continuidad con los edificios colindantes.

Altura libre mínima desde plano inferior de alero a pavimento de espacio público en cualquier punto del perímetro de la edificación: 4,0 mts.

5. No se autorizan construcciones por encima de la ocupación máxima de cubierta fijada, a excepción de chimeneas de calefacción o ventilación.

Se autorizan lucernarios de iluminación y ventilación sobre cubierta no pudiendo superar más de 30 cms. (100 cms. cuando se emplacen en el caballete) sobre el plano de cubierta, autorizándose los patios interiores siempre que sean cubiertos.

Se autorizan huecos abuhardillados o mansardas (palomeras) en faldones de cubierta, con las siguientes características:

- Anchura máxima entre paños exteriores de mansardas: 3 mts.
- Se autorizan como máximo una mansarda por fachada, o dos si la fachada supera 15 mts. de longitud.

Por encima de la altura máxima autorizada se permite aprovechamiento residencial de los huecos bajo cubierta. Estos espacios en caso de aprovecharse para uso residencial o complementario a residencial estarán vinculados a viviendas en plantas inferiores, no pudiendo constituir vivienda independiente. El espacio destinado a uso residencial que cumpla condiciones de habitabilidad computa a efectos de cálculo de aprovechamiento y edificabilidad. Si se instala ascensor, éste no tendrá acceso al nivel de hueco bajo cubierta.

6. Los canalones y bajantes respetarán al máximo los aleros, y paños de fachada y se harán en cobre, chapa de zinc, chapa galvanizada, chapa lacada o PVC en colores sobrios, entonados con la fachada.

#### **Ap. 7. Materiales de fachada.**

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

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 se pintará en color blanco tradicional o blancos manchados en tonos ocres y sienas o morteros monocapa coloreados. En los proyectos técnicos figurará el color previsto para fachadas.

c.- Ladrillo caravista en colores marrones, rojos pardos y ocres.

d.- Bloque de hormigón caravista en color blanco o tostado

e.- En los edificios existentes que tuvieran en la actualidad materiales diferentes a los autorizados, se autoriza la rehabilitación utilizando los mismos materiales o técnicas constructivas similares.

f.- Se autorizan zócalos en piedra regular o de otros materiales autorizados o pintados en tonos oscuros.

g.- Madera.

#### **Ap. 8. Ordenación de huecos de fachada. Carpinterías exteriores. Cerrajería.**

1. HUECOS PLANTA BAJA.

La ordenación y diseño será libre

2. HUECOS PLANTAS ELEVADAS.

La ordenación y diseño será libre

3. CARPINTERIAS EXTERIORES

No se establecen materiales de obligada utilización.

**Ap. 9. Vuelos. Cuerpos salientes.**

1. Definiciones.

- 1.1. Se entienden por CUERPOS VOLADOS los que sobresalen de las alineaciones de fachada, a partir de P. Baja, estando contruidos con cierre de obra en más de un 25% de su superficie.
- 1.2. Se entiende por BALCON, a los vuelos con protección de barandilla, sin cierres de obra.
- 1.3. Se entiende por MIRADOR a todo cuerpo saliente con cerramiento de carpintería y en la que el acristalamiento es como mínimo del 75% de su superficie.

2. Cuerpos volados

Se prohíben los cuerpos volados a partir de las alineaciones de la edificación, autorizándose dentro de las alineaciones máximas señaladas en planos, con vuelo máximo de 1,0 mts. respecto al plano de fachada.

3. Balcones y miradores

Se autoriza abrir balcones y miradores en fachadas con las siguientes condiciones:

1.- La dimensión de vuelo máxima de cuerpos salientes será, en función del ancho de la calle a que de frente la fachada o distancia a punto más próximo de otra edificación enfrentado (a):

a > 11 mts .....	80 cms.
7 < a < 11 mts .....	60 cms.
4 < a < 7 mts .....	40 cms.
a < 4 mts .....	quedan prohibidos los cuerpos salientes.

En caso de no sobresalir el vuelo de las alineaciones de parcela, sobre la calle o espacio público, se autoriza un vuelo máximo de 150 cms.

2.- Altura mínima desde rasante de calle o espacio público hasta plano inferior de losa de vuelos o aleros = 3,80 mts.

3.- Distancia mínima de losas de balcones o miradores a límite de propiedad en edificios adosados = 80 cm.

**Ap. 10. Elementos salientes.**

Se entiende por elementos salientes los elementos constructivos u ornamentales no habitables u ocupables tales como zócalos, aleros, etc.

No se permite salir en sótanos, semisótanos o en P. Baja de las alineaciones de fachada con ningún cuerpo avanzado que forme parte integrante de la construcción.

**PUERTAS.** Se prohíbe el giro hacia el exterior de las puertas y ventanas en la planta baja, así como hojas basculantes que barran espacio público en su giro. excepto aquellas que girando hacia fuera lo hagan dentro de la propiedad sin invadir la calle o espacio público.

Se prohíben las puertas correderas por el exterior de las fachadas principales así como en laterales que invadan la acera.

**IMPOSTAS, MOCHETAS Y CORNISAS.** Se autorizan en toda la longitud de fachada, con un saliente máximo de 15 cms. No se autorizan en planta baja por debajo de 3 mts. de altura. En goterones de ventanas en planta baja, se autoriza un saliente máximo a calle de 5 cm. Las verjas se colocarán en interior de mochetas sin sobresalir del plano de fachada.

En los balcones y aleros, toda moldura se entiende incluida en el vuelo tolerado.

**ADOSADOS A FACHADA.** Quedan prohibidos con las siguientes excepciones:

- Chimeneas adosadas a fachadas. No se autorizan por fachadas orientadas a calles o espacios privados cuando la chimenea quede visible desde el espacio público. Se autorizan chimeneas adosadas por fachadas orientadas a patios interiores o en fachadas interiores de manzanas cerradas.
- Escaleras y otros cuerpos. Se autorizan únicamente dentro de las alineaciones de parcela y dentro de las alineaciones de máxima ocupación de la edificación para las previstas como nuevas.

**Ap. 11. Normas para la regulación de ampliaciones, anexos y edificios auxiliares de las edificaciones actuales no incluidas en ámbitos de actuación delimitados. Régimen de autorizaciones.**

**A. CRITERIOS DE APLICACION**

- Se entiende por ampliación o anexo de una edificación, las construcciones que supongan un incremento del suelo edificado fuera de las alineaciones definidas. Este apartado será de aplicación a las edificaciones existentes en la situación en que se encuentran en la fecha de aprobación del P.G.M., definidas como grupo de edificación G3 en la documentación gráfica y no incluidas en ámbitos de actuación delimitados en la documentación gráfica de este Plan. Toda edificación existente podrá ocupar la totalidad de las alineaciones grafiadas en planos y alcanzar la altura máxima prevista en cada caso, todo ello en aplicación directa del contenido de esta ordenanza de edificación Nº 3, regulándose en este apartado la posibilidad de incremento de la superficie actual de ocupación de suelo por edificación.

En parcelas donde la superficie de ocupación actual es superior al 20 % de la superficie de la parcela serán de aplicación los puntos B, C y D de este apartado 11. En parcelas cuyo índice de ocupación actual sea inferior al 20 %, para supuestos de incremento de esta superficie serán de aplicación los puntos B, C y D o alternativamente el punto E de este apartado.

**B. DEFINICIONES**

- 1. Ampliación. Incremento del volumen edificado, desplazando alguna(s) de las fachadas actuales en toda su altura, configurando un volumen unitario con la edificación original.

- 2. Anexo. Incremento del volumen edificado mediante construcción en planta baja adosada a la edificación original que no llega a formar un volumen unitario con ella.
- 3. Edificio auxiliar. Construcción aislada de la edificación principal, que no constituye una vivienda ni está acondicionada como estancia, con uso de cocheras o auxiliar al uso residencial o de producción.

### C. AMPLIACIONES Y ANEXOS

Se autorizan ampliaciones o anexos de los edificios existentes debiendo cumplir los siguientes aspectos:

1. Las ampliaciones y anexos no podrán producir incidencias negativas sobre el entorno de tipo ambiental, o sobre el edificio original, debiendo responder a criterios lógicos de ampliación del edificio original estéticos o de otro orden.
2. Al conjunto del edificio con ampliación o con anexo adosado, le será de aplicación la ordenanza particular en todo su contenido. Si la actuación se hiciera exclusivamente sobre el anexo o ampliación y no sobre el edificio original, no se obliga a remodelar aspectos de éste que no se ajusten al contenido de la ordenanza.
3. Las ampliaciones se entenderán como desplazamientos de fachadas, debiendo mantener por tanto el esquema general de volumen y los faldones y pendientes de cubiertas originales.
4. La altura máxima en zonas de ampliación no podrá superar en ningún caso la altura que alcance el edificio principal en la fachada a la cual se adosa la ampliación respetando además las alturas parciales del edificio principal.

5. No se autorizarán ampliaciones o anexos como prolongación o adosados a la fachada principal. Únicamente podrán autorizarse sobre fachadas laterales o traseras.  
  
Excepcionalmente se autorizarán ampliaciones por la fachada principal, siempre que se demuestre la necesidad funcional y el buen resultado arquitectónico final.
6. Se establece en 50 m<sup>2</sup> la superficie máxima de ocupación por planta para el conjunto de ampliaciones y anexos con la limitación adicional para anexos del 40% de la superficie actual de ocupación del edificio.
7. En el supuesto de renovación de una edificación cuyas alineaciones definidas en la documentación gráfica, se ajusten al perímetro actual del edificio, se autorizan para el nuevo edificio, un incremento de ocupación de 50 m<sup>2</sup> sobre las alineaciones originales, debiendo cumplir la regulación general de este apartado.
8. Los criterios de situación de los anexos adosados o ampliaciones respecto al edificio principal, se harán en una zona perimetral al edificio con distancias menores de 6 mts para ampliaciones y 8 mts para anexos, debiéndose separar en este último caso 1,5 mts como mínimo de las esquinas del edificio, en fachadas principales.

Las distancias mínimas a parcelas colindantes serán: 1 m. si no se sacan huecos en fachada, y 3 m. si se sacan huecos

Se resolverán con un perímetro en planta según formas tradicionales, semejantes a las existentes, sencillas y regulares, afines a rectángulos y cuadrados.

Las posibles modificaciones respecto a este apartado debidamente justificadas requieren la aprobación de un Estudio de Detalle.

Se exceptúan los edificios de almacenes y naves existentes a los cuales no afectan estos criterios, siendo obligatoria la tramitación y aprobación de un Estudio de Detalle.

#### D.- EDIFICIOS AUXILIARES.

Los edificios auxiliares deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Se autorizan edificios auxiliares dentro de la misma parcela de los edificios existentes, fuera de la superficie de máxima ocupación reflejada en planos, con independencia de las autorizaciones reguladas para ampliaciones y anexos.

- No podrán producir incidencias negativas sobre el entorno, o sobre el edificio principal de tipo ambiental, estética o de otro orden.
- Aplicación de la ordenanza particular 3 con las particularidades:
  - Altura Autorizada: P. Baja
  - Altura máxima rasante terreno-alero: 3 mts.
  - Dimensión máxima: 30 m/2
- Las fachadas preferentemente y siempre que las condiciones de la parcela lo permitan serán paralelas a las fachadas del edificio principal y en el supuesto de ubicación junto a la calle de acceso, la fachada menor seguirá la dirección de la calle.
- Se respetarán las distancias adecuadas entre el edificio auxiliar y el edificio principal, que garanticen para cada caso la correcta ordenación de ambos, primando siempre en la duda, la ordenación correcta del edificio principal.
- Las cubiertas serán inclinadas según formas tradicionales.
- Las distancias mínimas a parcelas colindantes serán de 2 mts. ( 3 mts. si se sacan huecos).

#### E.- PARCELAS CON OCUPACIÓN ACTUAL POR EDIFICACIÓN INFERIOR AL 20%

En parcelas comprendidas en esta situación, para supuestos de ampliación de la superficie construida, se autoriza alcanzar hasta el 20 % de superficie de ocupación de la parcela con la altura máxima prevista en la documentación gráfica para el edificio existente. En estos casos, se tramitará un Estudio de Detalle para ordenar el volumen edificable en la parcela.

#### **Ap. 12.- Usos.**

Usos pormenorizados reflejados en los planos de ordenación número 4.

- A1. Residencial consolidado.
- A2. Residencial, propuesto nueva ordenación.
- A3. Areas privadas libres de edificación

Uso principal: Residencial, viviendas unifamiliares o colectivas.

Usos tolerados: Se reflejan en el siguiente cuadro, según porcentajes máximos autorizados de ocupación en m/2 construidos, por plantas y sobre el total de ocupación en m/2 construidos del edificio. A algunos de dichos usos les afecta la Ordenanza de Actividades Clasificadas que se adjunta en este Plan Municipal.

Para usos específicos no reseñados en el cuadro se aplicará los criterios correspondientes al uso que sea más afín.

REFERENCIA %SOBRE	RESIDENCIAL	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	GARAJES	ALMACEN
P. ELEVADAS	100 *1	100	---- *2	----
P. B	100	100	100	100
TOTAL EDIFICA.	100 *3	100	100	100

REFERENCIA % SOBRE	EMPLEO			
	TALLERES *5	COMERCIO	OFICINAS	CORR.DOMESTIC.
P.ELEVADAS	*6	100	100	----
P. B	100	100	100	----
TOTAL EDIFIC.	100	100	100	---- *4

**INDICACIONES.**

Los locales comerciales o de empleo en planta baja, contarán con acceso directo desde la vía pública, quedando prohibido el acceso a los mismos desde el mismo acceso de viviendas.

- \* 1. Autorizado la ocupación total de dicha planta por el uso correspondiente.
- \* 2. Prohibido la ocupación parcial o total de dicha planta por el uso correspondiente.
- \* 3. Autorizado la ocupación total del conjunto del edificio por el uso correspondiente.
- \* 4. Uso no autorizado.
- \*5. En este apartado se incluyen también la pequeña industria compatible con uso residencial, talleres artesanales, etc.
- \*6. Se autorizan si se trata de actividades inocuas

Compatibilidad de usos:

La simultaneidad de usos autorizados son compatibles entre sí.

Se concluye que quedan autorizados con uso exclusivo en el conjunto de la edificación: Residencial -vivienda unifamiliar o colectiva-, (compatible y extensible con usos terciarios no especificados en los cuadros, como docente, hospedería etc.) - equipamiento comunitario, comercio u oficinas. Asimismo se autoriza la ocupación total de la edificación por los usos de garaje, almacén y taller, siempre y cuando se trate de edificaciones de una sola planta.

Para nuevas edificaciones, el uso de almacén queda autorizado al 100% en Planta Baja, prohibido en plantas elevadas y autorizado con un máximo del 50% en el conjunto de la edificación.

**Ap. 13.- Areas privadas libres de edificación**

1. Se autorizan únicamente las actuaciones de urbanización interior que con jardinería, tratamiento de muros, pavimentos y otros no alteren negativamente la imagen urbana del conjunto.

Fuera de las alineaciones interiores, en las áreas privadas libres de edificación, se autorizan las pérgolas abiertas y sin cubrir, y los elementos de mobiliario y decoración de jardín, fuentes, muretes, etc.

Se autorizan los invernaderos desmontables siempre que por su situación, delimitación, ornato y limpieza no impacten negativamente.

Asimismo se autorizan las instalaciones deportivas o recreativas que requieran instalaciones de pavimento y mínimo mobiliario, como son: tenis, baloncesto, balonmano, balonvolea.

El resto de actividades constructivas, incluso las desmontables quedan prohibidas.

2. Las instalaciones deportivas cubiertas y los frontones descubiertos quedan prohibidos, quedando autorizadas consumiendo edificabilidad dentro de las alineaciones de la edificación.
3. Se autorizarán piscinas descubiertas cuando cumplan las siguientes condiciones:
  - Cumplan las condiciones higiénico-sanitarias vigentes.
  - Que el volumen de la construcción no sobresalga del nivel del terreno.
  - Podrá restringirse el llenado del vaso si se prevén deficiencias de abastecimiento a la población.
  - Sistema de evacuación para vaciado de piscina, conectado a red de pluviales si existe. En caso contrario no se autoriza la instalación de piscinas.

#### **Ap. 14. Medianiles.**

A todos los efectos será de aplicación lo dispuesto en el código civil y legislación foral sobre servidumbre de medianerías.

Los muros laterales que resulten descubiertos, aun en forma provisional, en fincas de nueva planta recayentes a la vía pública deberán ser decorados empleando para ello materiales similares a los de la fachada principal. El diseño de esta decoración habrá de incluirse en el proyecto general de la nueva construcción, para el que se solicita licencia, a fin de que ello pueda ser sometido a la aprobación del Ayuntamiento.

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

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

#### **Ap. 15. Normativa específica para el grupo de “Casas Baratas”**

Además de los criterios generales de esta ordenanza, para el grupo denominado “Casas Baratas”, en las calles Avda Sancho el Sabio y Calle Carrera, se establecen las siguientes condiciones específicas:

- Se autorizan únicamente aquellas actuaciones que mantengan el carácter de la unidad tipológica.
- Se autoriza una sola vivienda por parcela.
- Las alturas de las plantas serán las actuales para los frentes de viviendas, siendo obligatorio continuar y mantener la línea de alero.
- Se mantendrán las medidas y formas de los huecos originales en fachadas a calles.
- Las fachadas se tratarán en enfoscados pintados en tonos arenas y beige.
- Se permite la ejecución de zócalos en fachadas de 1,1 mts. de altura, a base de piedra natural tipo Tafalla o piedra artificial, acabadas en textura lisa, sin que el zócalo sobresalga más de 5 cm del paño de fachada.
- Se prohíben los balcones, cuerpos volados y miradores en fachadas a calles, tanto en reformas de las edificaciones existentes como en ampliaciones de las mismas.
- La carpintería exterior de puertas y ventanas en fachadas a calles será de madera, toda ella para barnizar o pintar en la gama de ocres, lo mismo que las persianas. Se autorizan también carpinterías y persianas de aluminio o PVC en color marrón o imitación madera.

**Art. 6.- Ordenanza particular 4. ( OP4 ). Grupo de edificación G.4. INDUSTRIAL - ALMACENES**

**A.- AMBITO. GRUPOS DE EDIFICACION**

Es de aplicación en grupo G4 - Industrial-almacenes y grupo G-4'- Nueva edificación industrial.

El área industrial de carácter comarcal definida al sur de la autovía, se desarrolla mediante un Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal en el que se establecen ordenanzas específicas de edificación, por lo que no serán de aplicación en esa área los criterios de la Ordenanza de Edificación N° 4.

**B.- USOS**

- Usos pormenorizados reflejados en los planos de ordenación N° 4:
  - A.4. Industrial-almacenes.
  - A.3. Areas privadas libres de edificación.

Uso principal: Industrial - talleres - almacenes

Usos tolerados: Se reflejan en el siguiente cuadro, según porcentajes máximos autorizados de ocupación en m<sup>2</sup> construidos, por plantas y sobre el total de ocupación en m<sup>2</sup> del edificio. Algunos de dichos usos deberán cumplir la Ordenanza sobre Actividades Clasificadas que se adjunta en este Plan Municipal.

REFERENCIA % SOBRE	INDUSTRIAL TALLERES	ALMACEN	CARGA-DESCARGA GARAJES	OFICINAS	CORRAL DOMESTICO
P. 1	100%	100	---	100	---
P. B	100%	100	100	50	100
TOTAL EDIFICA.	100%	100	100	50	100

Compatibilidad de usos:

La simultaneidad de usos autorizados son compatibles entre sí.

**C.- ORDENANZA DE CONSTRUCCION**

**1.- Ocupación del solar. Volumen de la edificación.**

1. La ocupación del solar viene definida en los planos de ordenación N° 5 y en las fichas de normas particulares de suelo urbano.
2. Todas las actividades económicas derivadas de los usos tolerados se realizarán bajo cubierta y en modo alguno en los exteriores de la edificación. No se permitirán depósitos de escombro, deshechos, chamizos, etc. en las áreas libres de la edificación. Únicamente se permitirán depósitos de material imprescindible para la elaboración industrial o actividad agropecuaria, o almacenamiento de productos acabados, todo ello debidamente ordenado.

## **2.- Alturas parciales y totales.**

1. Se entiende por altura de la edificación, la distancia vertical desde el punto de la rasante del terreno en contacto con la edificación hasta el punto de encuentro entre la fachada y el alero.

2. ALTURAS AUTORIZADAS:  $h < 8,5$  mts o altura actual si es superior.

- Pendiente mínima - máxima de cubierta: 0 % - 25 %

- Altura máxima de cota cero a cumbre de cubierta:  $< 10,5$  mts. o actual si es superior  
(Cota cero = Rasante del terreno en contacto con la edificación)

3. Se podrán autorizar elementos singulares que requieran mayor altura, como silos, grúas, etc.

4. Se autorizan entreplantas en interior de la edificación con ocupación máxima del 40 % de la superficie.

## **3. Condiciones generales de la edificación**

- El conjunto de edificaciones tendrá una continuidad y homogeneidad entre sí, sobre los materiales, diseño y tipo de construcción elegidos, garantizando una imagen ordenada del conjunto.

- En cerramientos se autoriza la piedra, enfoscados pintados, bloques o prefabricados de hormigón, chapas lacadas, madera etc. alcanzando una alta calidad constructiva y ejecutándose con criterios de continuidad, simplicidad y coherencia en todo su conjunto.

- En cubiertas se autorizan como materiales de acabado teja, chapas lacadas, chapa de fibrocemento, etc.

- Tanto en cerramientos como en cubiertas, se utilizarán en los acabados tonos suaves, prohibiéndose los colores o tonos que puedan impactar negativamente con el entorno.

## **4. Cierres de parcela**

Se realizarán con las características establecidas en la ordenanza de construcción. Cuando el cierre delimite la parcela con carretera, será preceptivo informe previo vinculante del Servicio de Caminos, o en su defecto se retranqueará 18 mts. del borde de calzada u 8 mts. de la arista exterior de explanación si no es cierre de obra.

**Art. 7.- Ordenanza particular 5. ( OP5 ). Grupo de edificación G.5 CONSOLIDADO EN SU VOLUMEN ACTUAL**

**A.- AMBITO. GRUPOS DE EDIFICACION**

Es de aplicación en grupo G5 – Consolidado en su volumen actual, de aplicación a las edificaciones incluidas en la zona de protección en el borde Sur del Cerro “El Castillo”

**B.- USOS**

Usos tolerados:

- Se consolidan los usos actuales de las edificaciones.
- No se autoriza la implantación de nuevos usos residenciales en edificaciones o parte de las mismas actualmente destinadas a otros usos.
- No se autorizan renovaciones o sustituciones de la edificación actual manteniendo uso residencial. Si se autorizan renovaciones o sustituciones cuando el uso de la edificación renovada sea diferente de residencial.

**C.- ORDENANZA DE CONSTRUCCION**

**1.- Criterios generales.**

En los planos de ordenación N° 3 se refleja el grupo G5. A él pertenecen diferentes construcciones que se consolidan en su volumen actual, no autorizándose ampliaciones de las mismas ni en altura ni en ocupación.

**2.- Ocupación del solar. Volumen de la ocupación**

1. La ocupación del solar viene definida por los planos de ordenación N° 5, correspondiéndose con la ocupación actual.
2. No se autorizan ampliaciones de estas edificaciones.

**3.- Actuaciones constructivas posibles**

En las edificaciones existentes incluidas en este grupo de edificación podrán realizarse obras de consolidación, modernización, rehabilitación e incluso renovación, manteniendo en todos los casos el volumen actual que se considera máximo.

En cuanto al tratamiento de la envolvente de la edificación ( fachadas y cubiertas ), se seguirán los criterios de la ordenanza de edificación 2.

**Art. 8.- Ordenanza particular 6. ( OP6 ). Grupo de edificación G.6 FUERA DE ORDENACION**

A.- AMBITO. GRUPOS DE EDIFICACION

Es de aplicación en grupo G6 - Fuera de ordenación.

B.- USOS

Usos tolerados: los actuales.

C.- ORDENANZA DE CONSTRUCCION

**1.- Criterios generales.**

En los planos de ordenación N° 3 se refleja el grupo G6. A él pertenecen diferentes construcciones que se declaran fueran de ordenación, y por tanto deberán desaparecer con el tiempo por ejecución de nuevas edificaciones, sistemas o por iniciativa de sus propietarios.

**2.- Ocupación del solar. Volumen de la ocupación**

1. La ocupación del solar viene definida por los planos de ordenación N° 3 y 5., correspondiéndose con la ocupación actual.
2. No se autorizan ampliaciones de estas edificaciones.

**3.- Actuaciones constructivas posibles**

Las actuaciones posibles se regirán por el art. 84 de la Ley foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

En los edificios e instalaciones calificados como fuera de ordenación, no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero si las reparaciones que exijan la seguridad e higiene del inmueble.

## **CAPITULO III ,CONDICIONES ESPECIFICAS PARA CIERRES DE FINCAS EN SUELO URBANO**

### **Art. 9.- Alineación de parcela.**

Es aquella línea que define el exterior de la parcela, estableciendo el límite entre dominios y usos públicos y dominios y usos privados, y que se grafía en plano normativo correspondiente, debiendo tenerse en cuenta las cesiones previstas en las Normas Urbanísticas, y los sistemas generales planteados en los planos de ordenación.

Cualquier tipo de cierre que se pretenda realizar en fincas incluidas en Suelo Urbano, deberá ajustarse al perímetro establecido por la alineación exterior de la finca.

### **Art. 10.- Cierre de fincas.**

1. Para realizar cualquier tipo de cierre de fincas en Suelo Urbano, deberá solicitarse la oportuna licencia del Ayuntamiento, presentado junto con la solicitud, pequeña memoria explicativa del tipo de cierre a realizar, alzados, planta de la finca y cierre, secciones, etc., además del correspondiente presupuesto.

2. Los cierres de fincas en Suelo Urbano, no podrán sobrepasar 1,60 mts. de altura, medido desde la rasante de espacio público en cualquier punto. Cuando exista desnivel superior a 70 cm entre calle y parcela, la altura máxima será de 1,40 m desde la rasante superior.

Se autorizan los siguientes tipos de cierre:

- Cierre vegetal.
- Cierre de obra, con altura máxima de 1,10 mts, ejecutado en mampostería de piedra o chapeado en piedra, bloque de hormigón caravista color arena o blanco, ladrillo caravista o enfoscado pintado, pudiendo completarse hasta 1,60 mts de altura con malla, verja o similar.
- Verja metálica.

3. Los cierres de finca que delimitan ésta de sus colindantes se realizarán con los mismos criterios establecidos en los puntos anteriores, autorizándose también mallas metálicas con seto, y alambradas sobre estacas.

4. Prohibida la utilización de alambres de espinos o vidrios rotos en cierres de fincas en suelo urbano .

5. En alineaciones o grupos de viviendas uniformes los cierres de parcela se tratarán también de forma homogénea para todas ellas, siendo en este aspecto de aplicación los criterios del Ap. 2 de la ordenanza particular N° 3.

### **Art. 11.- Modificaciones de topografía en parcelas.**

Queda prohibido modificar la topografía actual de las parcelas por iniciativa privada ( en los espacios libres de edificación), realizando movimientos de tierras que puedan suponer la aparición de desniveles o muros de contención superiores a 1 mt. en la delimitación de las parcelas con sus colindantes o con espacio público.

## **CAPITULO IV. CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LA EDIFICACION**

### **Art. 12.- Instalaciones de interés general.**

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 general de la población. Se procurará evitar molestias y se avisará a los afectados con la mayor antelación que cada caso permita.

### **Art. 13.- 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.

Los cimientos de los muros que linden con la vía pública quedarán, por lo menos, a metro y medio por debajo de la rasante en cualquier punto, pudiendo ejecutarse con banqueos cuando la pendiente de la calle fuese muy pronunciada. Tratándose de muros de cerramiento de parcela, esa profundidad mínima se podrá reducir a 50 cm.

El paramento exterior del cimiento de fachada coincidirá con el de ésta, no pudiendo sobrepasar los límites del solar en las alineaciones con espacios públicos o con otra propiedad.

### **Art. 14.- Derribos, desmontes y relleno de tierras.**

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

Todo solar cuyo terreno esté elevado sobre la rasante de la vía pública podrá ser desmontado, tomando siempre las medidas de seguridad necesarias para edificar en ellos.

En el interior de edificios pueden hacerse los derribos 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.

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

### **Art. 15.- Zanjas.**

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

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

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

Asimismo se colocarán pasarelas a una distancia suficiente de los bordes.

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.

De la adecuada realización y seguridad responderá el técnico director de los trabajos y la empresa constructora.

#### **Art. 16.- Chimeneas y hogares.**

Se prohíbe lanzar humos al exterior por las fachadas y patios de todo género, si no son llevados por conductos apropiados hasta la altura de 1,00 m. mínimo sobre la cubierta exterior del edificio en aquel punto.

Las normas de este artículo incluyen los conductos correspondientes a: chimeneas, estufas y cocinas de uso doméstico, individual o colectivo y a calderas de calefacción central o para una sola vivienda.

En las construcciones de chimeneas y hogares se tomarán las precauciones necesarias para evitar incendios. Los maderos de pisos y cubiertas cuando estén en la proximidad de conductos de humos de hogares, se protegerán con sustancias incombustibles y aisladoras.

## **CAPITULO V. SEGURIDAD EN LA CONSTRUCCION**

### **Art. 17.- 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 dos metros (2 m) de altura como mínimo y de materiales que ofrezcan seguridad. Dicha valla no será obligatoria cuando estuviere construido el cerramiento y los trabajos que se ejecuten no tengan incidencia en la seguridad y libre tránsito de la vía pública.

El máximo espacio que con la valla de precaución podrá ocuparse estará en proporción con la anchura de la acera o calle; pero en ningún caso podrá adelantarse más de tres metros (3 m) contados desde la línea de fachada, ni rebasar la anchura de acera si ésta queda claramente definida, salvo justificación y autorización expresa del Ayuntamiento.

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

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

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

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

### **Art. 18.- 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 tomarán las precauciones precisas en las inmediaciones de la obra en la forma que para cada caso se determine.

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 el Ayuntamiento 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.

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

### **Art. 19.- Aparatos elevadores en obras.**

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

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

## CAPITULO VI. BARRERAS FISICAS Y SENSORIALES

### **Art. 20.- Condiciones generales.**

En obras de nueva planta, ampliación, reforma, adaptación, mejora o cambio de uso, correspondientes a edificios o locales de uso o convivencia pública, ya sean de titularidad o dominio público o privado, serán de aplicación los criterios contenidos en la Ley Foral 4/1988 de 11 de Julio sobre barreras físicas y sensoriales y en sus reglamentos.

Como norma general se adoptarán en urbanizaciones los criterios señalados **en la Ordenanza General de Urbanización, estableciéndose además para edificios de uso público** las siguientes medidas:

### **Accesos.**

En los espacios de accesos podrá circular libremente una persona que usa silla de ruedas sin ayuda de otra persona (dimensión de una silla de ruedas: 65-70 x 110-120 cm).

Los accesos se ejecutarán, a ser posible, sin peldaños hasta el nivel de la plataforma del ascensor.

Si existen peldaños hasta el ascensor, se colocará también una rampa adicional de una pendiente máxima del 8% y de 1 m. de anchura. Si el portal se encuentra a distinto nivel de la acera (con un escalón), se procurará que este desnivel no exceda de 2 cm. redondeándolo o biselándolo según un plano inclinado de 30º como máximo desde la acera hasta el nivel del portal.

No deberán colocarse únicamente puertas giratorias como acceso a los edificios y, en caso de que éstas existan, deberán colocarse también puertas practicables normales de 0,90 m. de ancho mínimo.

### **Ascensor.**

El ascensor, como elemento más idóneo y cómodo para salvar desniveles, tendrá unas dimensiones mínimas interiores de anchura de 1,0 m. y fondo de 1,40 m.; huecos de acceso al

ascensor, tanto exterior como interior, 0,80 m. de luz libre. Si el ascensor tiene puertas interiores manuales, éstas podrán abrirse también al exterior.

El interior de la cabina dispondrá de pasamanos laterales a 0,80 m. de altura y separado de los paramentos unos 5 cm. para facilitar el agarre.

El cuadro de botones se dispondrá de tal manera que el botón más alto quede a una altura de 1,20 m. Si el ascensor prestara servicio a las plantas de garaje, cumplirá las mismas condiciones de accesibilidad que los portales.

#### **Entradas plataformas.**

La meseta o espacio de salida del ascensor tendrá como mínimo una superficie suficiente para que se pueda inscribir un círculo de 150 cm. de diámetro.

El cuadro de botones se dispondrá de tal manera que el botón más alto quede a una altura máxima de 1,20 metros.

#### **Escaleras y rampas.**

En edificios que no tienen instalación de ascensor, las escaleras y rampas que no sean de estricto uso particular, cumplirán con las mismas condiciones a las señaladas en el exterior de los edificios en cuanto a disposición de pasamanos, huellas y tabicas, etc.

#### **Servicios y señalizaciones.**

Los locales de uso público dispondrán de una proporción conveniente de aseos utilizables por una persona en silla de ruedas. Especialmente pensado para personas sordas, se dispondrán rótulos informativos que indiquen con claridad los lugares y circunstancias de todo tipo de servicios públicos.

Pamplona, Julio de 2.006

EL EQUIPO REDACTOR:

Fdo: MIGUEL AYAPE BARIAIN  
Arquitecto

Fdo: HECTOR NAGORE SORABILLA  
Abogado

**ORDENANZA GENERAL DE URBANIZACION  
Y OBRAS EN LA VIA PUBLICA**

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOS ARCOS**

## **ORDENANZA GENERAL DE URBANIZACION Y OBRAS EN LA VIA PUBLICA**

### **INDICE**

#### **CAPITULO I. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACION**

- Art. 1.- Objeto.
- Art. 2.- Interpretación.
- Art. 3.- Criterios generales de explanaciones y pavimentaciones.
- Art. 4.- Pavimentos.
- Art. 5.- Base de pavimentación.
- Art. 6.- Condiciones generales del abastecimiento y distribución de agua potable.
- Art. 7.- Condiciones generales de la evacuación y saneamiento.
- Art. 8.- Condiciones del proyecto de suministro de energía eléctrica. Acometidas Tf y gas.
- Art. 9.- Condiciones generales del alumbrado público.

#### **CAPITULO II. OBRAS EN LA VIA PUBLICA**

- Art. 10.- Definición.
- Art. 11.- Ambito de aplicación.
- Art. 12.- Condiciones para el relleno de zanjas y reposición de pavimentos.
- Art. 13.- Condiciones de seguridad en la realización de las obras.
- Art. 14.- Señalización de las obras.
- Art. 15.- Obras en la vía pública de carácter urgente.

#### **CAPITULO III. BARRERAS FISICAS Y SENSORIALES**

- Art. 16.- Condiciones generales.

## **CAPITULO I. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACION**

### **Art. 1.- Objeto.**

Constituye el objeto de esta Ordenanza la regulación de cuantos aspectos se relacionan con la urbanización. Se establece tanto para obras relativas a pavimentación, jardinería y mobiliario urbano como al establecimiento de servicios. Se extienden a obras municipales o de iniciativa particular, siempre que afecten al espacio de uso público, e interesan tanto a obras de nueva urbanización como a obras de renovación o de sustitución de la urbanización existente.

### **Art. 2.- Interpretación.**

La interpretación de estas Ordenanzas se hará según el sentido propio de sus palabras y en relación con el contexto. En caso de duda o imprecisión, prevalecerá la solución más favorable a la exigencia de previa urbanización y mayor dotación de servicios.

### **Art. 3.- Criterios generales de las explanaciones y pavimentaciones.**

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

1. Resistencia del pavimento a cargas de rodadura y climatología. En este sentido, cuando se trate de calles susceptibles de soportar tráfico pesado, habrá de considerarse una capacidad portante correspondiente al eje estandar europeo (13 Tm = 130 KNW), de acuerdo con el criterio de la Instrucción de Carreteras 61.I.C.
2. Evacuación del agua hacia la red y drenajes.
3. Previsión de instalaciones de próxima construcción.
4. Regularidad de los perfiles y continuidad de recorridos.
5. Seguridad de los peatones. Adopción de materiales y acabados antideslizantes.
6. Mantenimiento posterior de la pavimentación.

### **Art. 4.- Pavimentos.**

En cada caso se utilizarán en pavimentaciones materiales similares a los existentes en las calles cuando se trata de pavimentaciones recientes, o aquellos materiales que expresamente señale el Ayuntamiento. Como norma general, los tramos a urbanizar como ampliación de viales existentes, se pavimentarán con el mismo material y tipo de colocación del existente en la calle, salvo que el Ayuntamiento indique expresamente otro tipo de material por tener prevista la sustitución del pavimento en vial actual.

Los pavimentos cumplirán las siguientes condiciones:

1. Por elementos.

Las losas prefabricadas de hormigón, losas de piedra natural y piedra tradicional colocada de canto, tendrán un espesor mínimo entre pavimento y base capaz de soportar tráfico de medio tonelaje sin sufrir deformaciones.

2. Superficies flexibles.

Consideradas como tales aquellas que no presenten resistencia a la tracción, se compondrán constructivamente de una capa de base y otra de rodadura o tránsito. Los pavimentos de asfalto tendrán un espesor de 80 a 150 mm.

3. Pavimentos rígidos.

Hormigón in situ. Espesor mínimo de 140 mm. Cuando se aplique a calzadas su capa superior o de rodadura no será inferior a 160 mm. En ambos casos se armarán con mallazo.

**Art. 5.- Base de pavimentación.**

La base de la pavimentación alcanzará cuando menos una sección de 300 mm. de piedra machacada o árido apisonado en áreas de tránsito de peatones. Su pendiente, que puede ser la del pavimento definitivo cumplirá la relación 1:60, que asegura una adecuada evacuación del agua de lluvia.

Si se prevé tráfico de vehículos la base de encachado alcanzará 350 mm., e irá dispuesta directamente sobre subsuelo previamente compactado.

**Art. 6.- Condiciones generales del abastecimiento y distribución de agua potable.**

1. El abastecimiento de todos los desarrollos debe hacerse a través de la red de distribución local.
2. 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, siguiendo el esquema previsto en el plano correspondiente.
3. Deberá preverse un consumo medio de 300 l/hab/día. En el cálculo de las redes generales de abastecimiento se utilizarán coeficientes punta variables en función al número de habitantes servidos, utilizando como mínimo los diámetros previstos en el esquema del plano.
4. Se establecerán en todas las zonas de parques y jardines, espacios libres, paseos, calles, plazas... las instalaciones suficientes para un consumo mínimo diario de 20 metros cúbicos por Ha. Se dispondrán de bocas de riego de los mismos materiales y modelos adoptados por el Ayuntamiento en calles, para acoplamiento de mangueras, con una separación no mayor de 50 metros. En zonas ajardinadas se instalará sistema de riego automático por aspersión.
5. Los trazados propuestos en documentación gráfica de este P.G.M. servirán únicamente como referencia. En cuanto se refiere al trazado de redes existentes, tienen un carácter orientativo y no vinculante, por lo que en cada caso se deberán realizar las acometidas y trazados precisos para cada unidad, que podrán no coincidentes con las previsiones grafadas en el P.G.M.
6. Los contadores se instalarán en exterior enrasados en suelo o pared, o centralizados en local común interior accesible desde la calle.

**Art. 7.- Condiciones generales de la evacuación y saneamiento.**

1. Se diseñará siguiendo el viario o por zonas públicas no edificables.
2. Las secciones útiles mínimas de alcantarillado general serán de 0,20 m. de diámetro, realizadas con tubería de PVC teja clase 5 o similar, con secciones a justificar en función del número de viviendas o locales servidos por el tramo.
3. Las pendientes a adoptar serán las más parecidas a las de la superficie del terreno. La pendiente tendrá un valor mínimo del 0,5%.

4. Las acometidas a la red se efectuarán a pozos de registro de la misma. Además se colocarán pozos de registro en cada cambio de dirección o de pendiente. La distancia máxima entre pozos no será superior a 50 m.
5. Se colocarán pozos de resalto cuando las diferencias de cota sean superiores a 80 cm.
6. Se colocarán sumideros como mínimo cada 50 m. y con una superficie máxima de 600 m<sup>2</sup> de recogida. Desde ellos se acometerá a la red general.
7. La profundidad mínima de las canalizaciones tubulares con relación a su solera será de 1,20 metros.
8. Los trazados propuestos en documentación gráfica de este P.M. servirán únicamente como referencia. En cuanto se refiere al trazado de redes existentes, tienen un carácter orientativo y no vinculante, por lo que en cada caso se deberán realizar las acometidas y trazados precisos para cada unidad, que podrían no coincidentes con las previsiones grafiadas en el P.M.

**Art. 8.- Condiciones del proyecto de suministro de energía eléctrica. Acometidas Tf y gas**

1.- El proyecto de distribución de energía eléctrica es contenido del Proyecto de Urbanización y recogerá cuantas determinaciones resulten precisas en orden a asegurar una correcta definición de las obras a ejecutar. En su redacción, se estará a lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos para Alta y Baja Tensión y en general a cuantas disposiciones normativas que puedan redactarse y afecten al objeto de esta sección.

2.- Se informará el proyecto por parte de la Compañía suministradora que será la entidad competente para fijar trazados y características técnicas de las redes. Los trazados propuestos en documentación gráfica de este P.G.M. servirán únicamente como referencia. En cuanto se refiere al trazado de redes existentes, tienen un carácter orientativo y no vinculante, por lo que en cada caso se deberán realizar las acometidas y trazados precisos para cada unidad, que podrían no coincidentes con las previsiones grafiadas en el P.G.M.

3.- Las acometidas de electricidad, teléfono, y gas se realizarán de forma subterránea evitando instalación de nuevos tendidos aéreos. Cuando se instalen los contadores en los paños exteriores de fachadas, quedarán enrasados con el paño.

**Art. 9.- Condiciones generales del alumbrado público.**

1. 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: 35 lux en servicio, entendiéndose que es el mínimo que se debe alcanzar en todo momento. La uniformidad (relación mínima-máxima) será superior a 0,3.
  - b) El resto de la red viaria y áreas libres: 15 lux y uniformidad de 0,3.
2. Las lámparas que se utilicen permitirán una discriminación de los colores suficiente.

La instalación de alumbrado se ajustará a las reglamentaciones electrotécnicas vigentes, del mismo modo, todos sus elementos, báculos, luminarias, conductores, deberán ser de modelos y calidades aprobados por el Ayuntamiento.

3. En la redacción del proyecto de alumbrado público deberá cumplirse el Reglamento Electrotécnico para Alta y Baja Tensión, así como cuantas disposiciones normativas afecten a este tipo de instalaciones.
4. Se utilizarán luminarias y soportes similares a los existentes en la localidad cuando se trate de redes de alumbrado público de construcción reciente. En caso contrario se utilizará los tipos de materiales que señale expresamente el Ayuntamiento.
5. No se autoriza la instalación de luminarias que proyecten luz hacia arriba susceptibles de producir contaminación luminosa.

## CAPITULO II. OBRAS EN LA VIA PUBLICA

### **Art. 10.- Definición.**

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

### **Art. 11.- Ambito de aplicación.**

La presente ordenanza regulará todas las obras del apartado anterior sean de iniciativa particular, municipal u oficial.

### **Art. 12.- Condiciones para el relleno de zanjas y reposición de pavimentos.**

El relleno de zanjas se ejecutará inmediatamente de efectuarse la reforma sobre la infraestructura correspondiente, mediante hormigón y tongadas de zahorra compactada reservando 30 cm. para reposición de base y pavimento.

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

Los cortes de pavimentos actuales se realizarán mediante líneas rectas paralelas o perpendiculares a líneas de bordillos.

#### Aceras

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

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

#### Pavimento de calzada

La reconstrucción del pavimento de calzada se ejecutará con los mismos materiales y espesor que tengan al abrir la zanja. Sin embargo, cuando se trate de pavimentos de hormigón, el espesor alcanzará un mínimo de 0,20 mts. con dosificación de 300 kgs. y vibrado mecánico.

### **Art. 13.- Condiciones de seguridad en la realización de las obras.**

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

Si hubiere edificios adyacentes, se apuntalarán los muros, procediéndose asimismo a la desviación del tráfico próximo.

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

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

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. De la adecuada realización y seguridad responderá el técnico director de los trabajos, o en su defecto, la empresa constructora.

**Art. 14.- Señalización de las obras.**

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

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

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

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

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

**Art. 15.- Obras en la vía pública de carácter urgente.**

Toda la apertura de la vía pública o renovación del pavimento de la misma para reparar averías o desperfectos en sus instalaciones de servicios se considerará siempre como obra de carácter urgente tramitándose su licencia en la forma que sigue:

La entidad interesada comunicará por escrito duplicado, presentándolo en el Ayuntamiento, la avería y sus consecuencias; ésta 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.

Dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes 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.

## CAPITULO III. BARRERAS FISICAS Y SENSORIALES

### Art. 16.- Condiciones generales.

En obras de nueva planta, ampliación, reforma, adaptación o mejora, correspondientes a los espacios libres de edificación, de uso o concurrencia públicos, serán de aplicación los criterios contenidos en la Ley Foral 4/1988 de 11 de Julio sobre barreras físicas y sensoriales y en sus reglamentos.

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

#### **Pavimentos**

Los pavimentos de las zonas destinadas a los peatones serán, en general, duros y antideslizantes. Los viales mixtos, para vehículos y peatones, cumplirán también con la condición anterior.

#### **Aceras**

Las aceras, siempre que fuese posible tendrán una pendiente transversal que no sobrepasará el 1%. También deberá intentarse en el trazado viario, que la pendiente longitudinal no supere el 8%.

#### **Pasos peatonales**

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

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

#### **Señales verticales**

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

Si la acera no existe o su anchura es menor a 1,50 m., los elementos verticales de señalización se situarán en el borde interior de la acera, junto a las fachadas, pero a una altura suficiente para que no puedan causar daños a invidentes, etc.

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

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

#### **Escaleras**

En todos los casos posibles, los tramos de escaleras en la vía pública estarán dotados de pasamanos a una altura aproximada de 0,90 m. La sección del pasamanos debe tener una anchura o diámetro de 0,05 metros y, en todo caso, su diseño debe ser anatómico para facilitar el agarre.

El pasamanos estará fuertemente recibido y continuará al comienzo y al final de la escalera 45 cm. Si la escalera tiene una anchura superior a 0,90 m. se colocarán pasamanos en los dos lados de la misma. La huella más apropiada será de 32 cm. y el pavimento antideslizante. La contrahuella será de un máximo de 16 cm.; sin embargo, siempre que sea posible serán de 14 cm.

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

La escalera deberá tener, al menos, 1,30 m. de ancho y el pasamanos se prolongará 45 cm. a partir del último escalón.

Siempre que sea posible establecer una pendiente máxima del 8%, las escaleras se complementarán con una rampa de las mismas características que se señalan en los apartados correspondientes. En los accesos a rampas se dispondrá una franja de losetas especiales de 1 m. de anchura a lo largo de todo el frente de las mismas.

### **Rampas**

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

### **Parques**

En parques y jardines de uso público se dispondrán caminos o sendas de 1,50 m. de anchura mínima, pavimentados con material duro y antideslizante o, en su defecto, la tierra compactada al máximo. Los desniveles que existan se salvarán también mediante rampas, con una pendiente máxima del 8% y un ancho mínimo de 1,50 m. o en todo caso que la anchura esté proporcionada con el uso y número de rampas que existan.

### **Otras instalaciones**

Los alcorques se cubrirán con una rejilla para impedir que los invidentes puedan deslizarse en el hueco que circunda el árbol. No se permitirá la construcción de salientes, tales como escaparates, toldos, etc., para evitar daños a los invidentes, cuando no se detecten con la suficiente antelación. Asimismo, en las instalaciones de kioskos, terrazas de bares y demás similares que ocupan las aceras, deberán tomarse las medidas necesarias para que los invidentes puedan detectarlas a tiempo.

### **Elementos urbanos**

Aquellos elementos urbanos de uso público, tales como cabinas y hornacinas telefónicas, bebedores, etc., deberán elegirse y colocarse según diseño y dimensiones que hagan posible el uso a los minusválidos en silla de ruedas.

Pamplona, Julio de 2.006  
EL EQUIPO REDACTOR:

Fdo: MIGUEL AYAPE BARIAIN  
Arquitecto

Fdo: HECTOR NAGORE SORABILLA  
Abogado

**ORDENANZA SOBRE PROCEDIMIENTO URBANISTICO**  
**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOS ARCOS**

## **ORDENANZA SOBRE PROCEDIMIENTO URBANISTICO INDICE**

### **CAPITULO I. GENERALIDADES**

- Art. 1.- Objeto de la presente Ordenanza.
- Art. 2.- Actos sujetos a licencia. Normas generales de tramitación. Clasificación de las obras.

### **CAPITULO II. INFORMACION URBANISTICA**

- Art. 3.- Obtención de documentación previa.
- Art. 4.- Información complementaria.

### **CAPITULO III. TRAMITACION MUNICIPAL DE LAS DISTINTAS FIGURAS DE PLANEAMIENTO**

- Art. 5.- Procedimiento.
- Art. 6.- Iniciación.
- Art. 7.- Proyecto técnico.
- Art. 8.- Deficiencias formales.
- Art. 9.- Aprobación inicial y periodo de información pública.
- Art. 10.- Informe técnico.
- Art. 11.- Aprobaciones provisional y definitiva.

### **CAPITULO IV. TRAMITACION Y CONTENIDOS DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION**

- Art. 12.- Procedimiento para la aprobación.
- Art. 13.- Adecuación de las obras al proyecto.
- Art. 14.- Responsabilidades por desperfectos.
- Art. 15.- Recepción provisional, plazo de garantía y recepción definitiva.

### **CAPITULO V. TRAMITACION Y CONTENIDOS DE LOS PROYECTOS DE EJECUCION DE OBRAS**

- Art. 16.- General.
- Art. 17.- Licencia de Obras.
- Art. 18.- Solicitud de licencia.
- Art. 19.- Proyecto técnico.
- Art. 20.- Autorizaciones.
- Art. 21.- Deficiencias.
- Art. 22.- Resolución expresa.
- Art. 23.- Notificaciones.
- Art. 24.- Tramitación abreviada de licencias.
- Art. 25.- Relación de obras incluidas en tramitación abreviada.
- Art. 26.- Caducidad de licencias.
- Art. 27.- Replanteo y tira de cuerdas.
- Art. 28.- Adecuación de las obras al proyecto.
- Art. 29.- Licencias de primera utilización.
- Art. 30.- Responsabilidades por desperfectos.

### **CAPITULO VI. TRAMITACION Y CONTENIDO DE LAS ACTIVIDADES CLASIFICADAS**

- Art. 31.- Reglamentación.

### **CAPITULO VII. TRAMITACION PARA LOS CASOS DE RUINAS, APEOS Y DEMOLICIONES.**

- Art. 32.- Denuncias.
- Art. 33.- Tramitación.
- Art. 34.- Ruina inminente.
- Art. 35.- Obligación de apear un edificio ruinoso.
- Art. 36.- Ejecución de obras por el Ayuntamiento.
- Art. 37.- Apeos y obras de reconocida urgencia.
- Art. 38.- Autorización de derribos voluntarios.
- Art. 39.- Apeo de fincas contiguas.
- Art. 40.- Ejecución de los derribos.

## CAPITULO I. GENERALIDADES

### Art. 1.- Objeto de la presente Ordenanza.

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 distintas figuras de planeamiento urbanístico.
- c) Tramitación de las distintas figuras de ejecución del planeamiento urbanístico.
- d) Tramitación y ejecución de los Proyectos de Urbanización.
- e) Tramitación de licencias de obra y actividad.
- f) Actuación de la Administración en el dictado de órdenes de ejecución.

### Art. 2.- Actos sujetos a licencia. Normas generales de tramitación y clasificación de las obras.

#### A) Actos sujetos a licencia.

1. Están sujetos a licencia previa, sin perjuicio de las demás autorizaciones urbanísticas que fueran procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:
  - a) Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
  - b) Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas las clases existentes.
  - c) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o aspecto exterior de los edificios e instalaciones de otras clases.
  - d) Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
  - e) Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional.
  - f) Las parcelaciones urbanísticas y las segregaciones y divisiones de fincas rústicas.
  - g) Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado.
  - h) La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
  - i) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
  - j) Las instalaciones que afecten al subsuelo.
  - k) La corta de arbolado y de vegetación arbustiva que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arbolado o parque, con excepción de las labores autorizadas por la legislación agraria.
  - l) La colocación de carteles visibles desde la vía pública y siempre que no estén en locales cerrados.

- m) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, siempre que no constituyan obras públicas de interés general.
  - n) La extracción de áridos y la explotación de canteras, aunque se produzcan en terrenos de dominio público y estén sujetas a concesión administrativa.
  - ñ) El cerramiento de fincas.
  - o) Y, en general, los actos que impliquen obras o supongan una mayor intensidad del uso del suelo o del subsuelo, un uso privativo de éstos o una utilización anormal o diferente del destino agrícola o forestal de los terrenos.
2. No se concederá licencia nueva de apertura, ampliación o traspaso respecto de locales comerciales, industriales o de otro tipo, cuya construcción o acondicionamiento no responda a lo preceptuado en las presentes Ordenanzas y no conste la correspondiente licencia municipal para las obras realizadas.
  3. Las licencias se entenderán otorgadas a salvo del derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

B) Normas generales de tramitación.

1. Las peticiones que se formulen sobre las materias antes enunciadas deberán estar suscritas por el interesado o su mandatario, indicando el nombre de aquél. Se dirigirán al Ilmo. Sr. Alcalde, efectuando su presentación en el Registro General del Ayuntamiento, salvo en los casos señalados en estas Ordenanzas.
2. En las solicitudes que requieran ir acompañadas de un proyecto técnico, se consignará el nombre y domicilio del facultativo competente, autor del proyecto, y del facultativo competente encargado de la dirección de la obra, en su caso, antes del comienzo de los trabajos. Esta documentación habrá de ser visada por el Colegio Oficial como requisito previo a su presentación en el citado Registro.
3. En el expediente deberá constar un domicilio del interesado o su mandatario, que se entenderá lo es para la práctica de todas las diligencias. En caso de obra se entenderá que el domicilio es, a efectos subsidiarios, el emplazamiento de la obra en cuestión.

C) Clasificación de las obras.

1. Las obras a ejecutar se clasifican en:
  - Obras de nueva planta.
  - Obras de reconstrucción y reposición.
  - Obras de reforma.
  - Obras de consolidación.
  - Obras menores.
  - Apeos y demoliciones.
- Se entenderá por obras de nueva planta aquellas que sean proyectadas y construidas sin utilización de obra alguna anterior.
- Se entenderá por reconstrucción de un edificio existente, la edificación, tras su derribo, de un edificio igual al anterior en el mismo solar.
- Se entenderá por reposición de un edificio existente, la edificación, tras su derribo, de un edificio diferente al anterior en el mismo lugar (renovación).
- Se entenderá por obras de reformas las comprendidas en los siguientes casos:

- Ampliación de los edificios existentes.
  - Reformas de los edificios existentes que afecten a la distribución o a la estructura.
  - Reforma de huecos de fachada.
  - Decoración de fachadas.
  - Portadas de establecimientos comerciales.
- Se entenderá por obras de consolidación de edificios existentes aquellas que, sin introducir modificaciones en los mismos, mejoran sus condiciones estructurales o sanitarias.
- Se entenderá por obras menores aquellas que sin afectar a la estructura ni estar comprendidas en los grupos anteriores, puedan variar la distribución o decoración de un edificio.
- Se entenderá por obra de demolición las que tienden a destruir total o parcialmente el edificio, ya sea para dejar libre el solar, o para proceder a su reconstrucción o reposición o para ejecutar obras de reforma.
2. Todas las obras de construcción de edificios de nueva planta, reconstrucción o reposición cualquiera que sea su importancia, habrán de ser proyectadas y dirigidas por técnicos de competencia legal, con arreglo a las disposiciones vigentes.

En el resto de obras, reformas, consolidaciones, obras menores, apeos o demoliciones, será preceptiva la intervención de técnico en proyecto y dirección siempre que afecten a la estructura portante del edificio, suponga un incremento de volumen sobre el actual o suponga una modificación importante de la configuración arquitectónica o aspecto exterior del edificio, así como en apeos y demoliciones cuando éstas puedan ocasionar daños a terceros o se consideren a juicio del Ayuntamiento como obras técnicamente complicadas o peligrosas.

En cualquier caso serán vigentes las disposiciones generales a este respecto.

3. La solicitud de licencia para ejecución de obras que no precise legalmente de proyecto técnico, irá acompañada siempre de una memoria justificativa y de los croquis y planos necesarios para que se aprecien las condiciones en que hayan de quedar los edificios una vez ejecutadas las obras, junto con el correspondiente presupuesto de éstas.

## CAPITULO II. INFORMACION URBANISTICA

### **Art. 3.- Obtención de documentación previa.**

En las Oficinas Municipales se encontrará permanentemente, y a disposición de los interesados un ejemplar completo de toda la documentación relativa al Plan General Municipal.

Se podrá obtener copias de la documentación previa solicitud, que se formulará por escrito en el Registro. Esta documentación será facilitada en el plazo máximo de 15 días naturales.

Las copias que se expidan serán selladas y no tendrán validez oficial ni vinculante para el Ayuntamiento, en cuanto a la información que contengan, sin este requisito.

### **Art. 4.- Información complementaria.**

Podrá solicitarse por parte del interesado, información por escrito sobre cualquier asunto relacionado con el Plan General 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 máximo de un mes.

### **CAPITULO III. TRAMITACION MUNICIPAL DE LAS FIGURAS DE PLANEAMIENTO**

#### **Art. 5.- Procedimiento.**

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

#### **Art. 6.- Iniciación.**

1. 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.
2. El escrito de solicitud deberá contener los siguientes datos:
  - a) Identidad del solicitante y, en su caso, de la persona que lo representa:
    - Nombre y apellidos.
    - Domicilio, a efectos de notificaciones.
    - D.N.I.
  - b) Objeto de la solicitud.
  - c) Lugar, fecha y firma.

Se podrá exigir que la petición se produzca en impresos formularios, facilitados por el Ayuntamiento.

#### **Art. 7.- Proyecto técnico.**

1. El Proyecto técnico constará de los documentos correspondientes a cada clase de Plan, según se determina en la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, así como en los reglamentos que la desarrollen.
2. Se presentarán tres ejemplares del Proyecto y en el caso de que otros Organismos hubieren 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.
3. El Proyecto técnico deberá presentarse visado por el Colegio Profesional del Técnico firmante.

#### **Art. 8.- Deficiencias formales.**

1. Si del escrito de solicitud o de la documentación que se acompañe resultaren deficiencias subsanables, se requerirá al peticionario para que en el plazo de 15 días naturales subsane la falta, con apercibimiento de que, si así no lo hiciere, se archivará el expediente sin más trámite.
2. Lo dispuesto en el apartado anterior será aplicable en el caso de que no se hayan presentado completos los proyectos técnicos o sean insuficientes los ejemplares.

**Art. 9.- Aprobación inicial y periodo de información pública.**

1. La aprobación inicial deberá otorgarse o denegarse en el plazo legalmente establecido.
2. Aprobado inicialmente el Proyecto, se someterá a información pública, por el plazo mínimo legalmente establecido.
3. Con el fin de que la información pública sea efectiva, se arbitrarán los medios necesarios para que cualquier persona pueda conocer suficientemente el Proyecto. Durante el citado plazo, el plano o planos de ordenación quedarán expuestos al público en lugar de fácil acceso y de forma que se posibilite al máximo su conocimiento.

**Art. 10.- Informe técnico.**

Terminado el plazo de exposición al público y a la vista de las alegaciones formuladas, el Proyecto podrá ser sometido a informe técnico, que será emitido por un técnico titulado superior, a instancia del Ayuntamiento.

**Art. 11.- Aprobaciones provisional y definitiva.**

La aprobación provisional deberá otorgarse en el plazo legalmente establecido.

Los Proyectos para los que las disposiciones vigentes en cada momento otorguen a los Ayuntamientos la competencia para su aprobación definitiva, deberán alcanzar tal aprobación dentro de los plazos para ello legalmente establecidos.

## **CAPITULO IV. TRAMITACION Y CONTENIDOS DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION**

### **Art. 12.- Procedimiento para la aprobación.**

El procedimiento para la tramitación y aprobación de los Proyectos de Urbanización será el establecido en los artículos 134 y 76 de la Ley Foral 35/2.002 sobre Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Cuando en las fichas de normativa particular, se haga referencia a Proyecto de obras de urbanización, se autoriza una tramitación similar a la prevista para proyectos de ejecución de obras.

### **Art. 13.- Adecuación de las obras al proyecto.**

1. Las obras se realizarán con estricta sujeción al proyecto aprobado, a las condiciones impuestas y a las disposiciones que el Ayuntamiento pudiera dictar durante el curso de aquellas por razones de seguridad o higiene públicas.
2. Si durante la ejecución de las obras conviniera introducir alguna variación sobre lo proyectado y aprobado, habrá de redactarse y tramitarse un nuevo proyecto que, aunque se limite a las partes sujetas a la modificación, deberá seguir la totalidad de los trámites previstos en estas Ordenanzas para su aprobación.

### **Art. 14.- Responsabilidades por desperfectos.**

El titular de las obras está obligado al abono de cuantos gastos se originen por desperfectos ocasionados en la vía pública, conducciones de agua, luz, líneas telefónicas, arbolado y otros elementos públicos o privados por causa de la ejecución de las obras.

### **Art. 15.- Recepción provisional, plazo de garantía y recepción definitiva.**

1. 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 anterior, la Corporación Municipal procederá de inmediato a la recepción provisional de las obras.
2. Formalizada la recepción provisional, comenzará a contarse el plazo de garantía fijado en los acuerdos de aprobación del Proyecto de Urbanización, y en su defecto, el de un año.

En el citado plazo, la Corporación podrá señalar las deficiencias que observe y siempre que supongan incumplimiento de condiciones técnicas o legales de responsabilidad del urbanizador, éste deberá proceder a su subsanación inmediata, iniciándose a su terminación un nuevo plazo de garantía.

3. Transcurrido el plazo de garantía, y en el caso de que por la Corporación no se proceda al señalamiento de deficiencias conforme a lo dispuesto en el apartado anterior, se entenderá acordada la recepción definitiva de las obras.

## **CAPITULO V. TRAMITACION Y CONTENIDOS DE LOS PROYECTOS DE EJECUCION DE OBRAS**

### **Art. 16.- General.**

Los proyectos de edificación se ajustarán en sus determinaciones a las Ordenanzas Generales y Particulares de edificación, y a las Normas Urbanísticas de la clase de suelo sobre el que se ubiquen.

### **Art. 17.- Licencias de obras.**

No podrá comenzarse obra de ningún género dentro del término municipal sin obtener antes la correspondiente licencia. Estarán sujetos a previa licencia todos los actos ordenados por las disposiciones legales vigentes o por las presentes Ordenanzas.

### **Art. 18.- Solicitud de licencia.**

El procedimiento para el otorgamiento de licencias de edificación y uso del suelo, se iniciará con la presentación en el Registro del Ayuntamiento del escrito en que se solicite la licencia, acompañado del Proyecto técnico de ejecución de obras.

El escrito de solicitud deberá contener los datos siguientes:

a) Identidad del solicitante y, en su caso de la persona que lo represente.

- Nombre y apellidos.
- Domicilio a efectos de notificaciones.
- D.N.I.

b) Objeto de la solicitud.

- Naturaleza de las obras de edificación.
- Situación y superficie del terreno.

c) Lugar, fecha y firma.

Se podrá exigir que la petición se produzca en impresos formularios facilitados por el Ayuntamiento.

### **Art. 19.- Proyecto técnico.**

1. El proyecto técnico cuando sea preciso, constará de los documentos correspondientes al tipo de edificación, obra o de proyecto de que se trate. En todo caso, como mínimo, de los siguientes:

#### **1. MEMORIA**

En que se describa la obra o instalación solicitada y se justifique su adecuación a la normativa urbanística y de todo tipo aplicable.

Cuando se trate de una instalación de tipo industrial, se especificarán en la Memoria los detalles de la industria que se intenta establecer, con la potencia en caballos de cada uno de los motores que hayan de instalarse y los medios a adoptar para corregir las molestias o peligros que originen.

#### **2. PLANOS**

a) De situación y emplazamiento

A escala 1/500 o 1/1000 donde se señale el suelo o planta del edificio o instalaciones objeto de licencia y una zona exterior al mismo de 1.000 metros cuadrados como mínimo.

b) De planta, fachadas y secciones

A escala 1/100 o 1/50.

En los planos de locales destinados a uso industrial, se expresará la disposición, distribución interior y la colocación de maquinaria con sus potencias en caballos.

c) De esquema de servicios

Hasta su acometida en las redes generales existentes.

3. PRESUPUESTO

Desglosado por capítulos y unidades de obra de forma que permita apreciar las características e importancia económica de la obra.

2. Se presentarán tres ejemplares del Proyecto, y en el caso de que otros organismos hubieren 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.
3. Los proyectos deberán presentarse visados por el Colegio Profesional correspondiente.

**Art. 20.- Autorizaciones.**

Cuando los actos de edificación o uso del suelo requieran autorización o licencia concurrente de un órgano distinto del municipal, junto con la solicitud y el proyecto técnico podrá presentarse en el Registro Municipal la citada autorización o licencia.

Si el promotor no acompañara a la solicitud la citada autorización o licencia, el Ayuntamiento podrá remitir al Organismo que corresponda, según la legislación aplicable en razón a la materia de que se trate, el Proyecto para que el mismo resuelva.

A título enunciativo y no limitativo, se recogen como supuestos legales en los que es necesaria la autorización o licencia previa, los siguientes:

- Obras en suelo no urbanizable según se detalla en las Normas Urbanísticas.
- Proyectos sobre edificios que se sitúen en las zonas de dominio público, servidumbre o afección de carreteras (del Organismo administrativo del que dependa la carretera).
- Proyectos sobre edificios específicamente destinados a actividades clasificadas.
- Proyectos sobre obras que requieran intervención del Organismo competente en materia de interés histórico-artístico.

**Art. 21.- Deficiencias.**

1. Si el escrito de solicitud no reuniera los datos precisos, se requerirá a quien lo hubiere firmado para que en un plazo de 15 días naturales subsane la falta, con apercibimiento de que, si así no lo hiciera, se archivará sin más trámite.
2. Lo dispuesto en el apartado anterior, será aplicable en el caso de que no se hayan presentado completos los proyectos técnicos o sean insuficientes los ejemplares.

**Art. 22.- Resolución expresa.**

1. Las licencias de edificación habrán de otorgarse o denegarse en el plazo legalmente establecido por las disposiciones de aplicación.

El cómputo de este plazo quedará suspendido durante el plazo anteriormente señalado para subsanación de deficiencias, contado a partir del día siguiente al de la notificación de las mismas.

2. Toda denegación de licencia deberá ser motivado. Se expresará de forma clara la causa de la misma y los preceptos o normas en que se base.

**Art. 23.- Notificaciones.**

Una vez otorgada la licencia, por el conducto reglamentario se notificará el acuerdo al interesado, poniendo a su disposición una copia del proyecto, debidamente diligenciada.

**Art. 24.- Tramitación abreviada de licencias.**

Para las obras particulares de pequeña importancia se podrá solicitar licencia por el sistema de tramitación abreviada de acuerdo con las instrucciones que al respecto se facilitarán en el Ayuntamiento.

A las peticiones formuladas por este sistema se les dará carácter preferente, concediéndose las licencias dentro de los quince días naturales siguientes, salvo casos de excepción. Las obras comenzadas sin autorización serán suspendidas de inmediato y tramitadas en forma ordinaria e incurriendo además los interesados en la sanción correspondiente.

**Art. 25.- Relación de obras incluidas en tramitación abreviada.**

La relación de obras que pueden acogerse a tramitación de obras abreviadas es la siguiente:

- a) Apertura de zanjas de carácter urgente en calles previa estimación de esta urgencia por el Alcalde.
- b) Colocación de rótulos sobre fachada en edificios.
- c) Colocación de toldos en fachada de edificios.
- d) Reparaciones de cubiertas de edificios.
- e) Obras de reparación de fachada de edificios.
- f) Apertura de huecos e instalaciones de marquesinas que no excedan de 50 centímetros de saliente.
- g) Obras de albañilería, cambio de elementos, vasijas, etc. en pisos o viviendas que no supongan modificación de uso o estructura.

- h) Obras de habilitación y decoración de locales comerciales que no afecten a la estructura del edificio. Se exceptúan los locales destinados a actividades que precisen de tramitación del expediente de actividad clasificada.
- i) Instalaciones de vallados, siempre que se halle autorizada la obra que motivó los mismos.
- j) Instalaciones de andamios.
- k) Acometidas de saneamiento de escasa importancia a juicio de la Dirección de Obras.
- l) Obras de instalación o reformas de acometidas de agua a edificios.
- m) Pintura de fachadas de edificios, señalándose el color en la autorización.

**Art. 26.- Caducidad de las licencias.**

Las licencias de obras caducan:

- a) Por renuncia del solicitante.
- b) Por el transcurso de doce meses desde la fecha de la notificación de la concesión sin haber comenzado las obras.
- c) Cuando comenzadas éstas, fueran suspendidas y transcurrieran seis meses sin reanudarlas, no habiéndose solicitado y obtenido antes una prórroga por razones justificadas que el interesado alegará en la instancia. Pasado el plazo de prórroga, si las obras no se hubieran reanudado, caducará definitivamente la licencia.  
La suspensión aludida no producirá efecto de caducidad si obedece a fuerza mayor o a mandato de la autoridad competente.
- d) Por transcurso del plazo señalado en su caso para su terminación, sin que ésta se produzca.

En todos los casos señalados será precisa nueva licencia para la parte de obra sin realizar. La declaración de caducidad de licencia exigirá previo expediente administrativo con audiencia al interesado.

**Art. 27.- Replanteo y tira de cuerdas.**

1. Antes del comienzo de cualquier obra de nueva planta o ampliación, se notificará al Ayuntamiento para que este nombre si lo considera necesario, un responsable que supervise sobre el terreno el replanteo inicial del edificio.
2. Si se efectuaran las obras sin estos requisitos previos o no se realizaren de acuerdo a lo indicado en el plano de replanteo, el propietario o propietarios de las mismas quedarán obligados a demolerlas en todas aquellas partes que no se ajustaren a dicho plano y no resultaren legalizables.

**Art. 28.- Adecuación de las obras al proyecto.**

1. Las obras se realizarán con estricta sujeción al proyecto autorizado, a las condiciones impuestas y a la disposiciones que el Ayuntamiento pudiere citar durante el curso de aquellas por razones de seguridad e higiene públicas.

2. Si durante la ejecución de las obras conviniera introducir alguna variación sobre el proyecto autorizado, habrá de redactarse y tramitarse un nuevo proyecto que, aunque se limite a las partes sujetas a la modificación, deberá seguir la totalidad de los trámites previstos en estas Ordenanzas para el otorgamiento de licencias.

#### **Art. 29.- Licencias de primera utilización.**

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

Esta licencia será solicitada por escrito acompañado por certificado de fin de obra.

Será requisito de su concesión la comprobación municipal de que la construcción o reforma se ajuste, en sus condiciones urbanísticas básicas y comprobables, 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 todo caso, no se otorgará la licencia de primera utilización ni se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente y concluida la obra de urbanización que afecte a los edificios correspondientes y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

En tanto no sea otorgada la licencia municipal de primera utilización, se prohíbe expresamente su ocupación y a las empresas o entidades correspondientes el suministro y contratos de agua, electricidad y combustibles para calefacción, bajo las sanciones y demás medidas procedentes, cortándose y anulándose totalmente toda clase de suministro o de contratación que, de hecho, sirviera para tales edificaciones no autorizadas.

Igualmente se prohibirá o suprimirá, en su caso, el servicio de alcantarillado, denegándose las licencias de obras para las de acometida y el permiso para el consiguiente empalme.

#### **Art. 30.- Responsabilidades por desperfectos.**

El titular de la licencia está obligado al pago de cuantos gastos se originen por desperfectos ocasionados en la vía pública, conducciones de agua, luz, farolas, hilos telefónicos, arbolado y otros elementos públicos o privados, por causa de la ejecución de las obras objeto de la licencia.

## **CAPITULO VI. TRAMITACION Y CONTENIDO DE LAS ACTIVIDADES CLASIFICADAS**

### **Art. 31.- Reglamentación**

El régimen de autorizaciones, tramitación de licencia, régimen de inspección y funcionamiento para este tipo de actividades queda regulado en la Ley Foral 4/2.005 de 22 de Marzo, de intervención para la protección ambiental así como cuantas disposiciones legales se aprueben con posterioridad.

## **CAPITULO VII. TRAMITACION PARA LOS CASOS DE RUINAS, APEOS, Y DEMOLICIONES,**

### **Art. 32.- Denuncias.**

Todos los ciudadanos tienen el derecho de denunciar a las autoridades los edificios que amenacen ruina o los que no amenazándola, pudieran ocasionar por el mal estado de sus elementos componentes, remate de chimeneas u otros elementos, algún daño a los moradores o transeúntes, así como las faltas de higiene y ornato.

Los ciudadanos o miembros de la Corporación podrán denunciar al Alcalde los edificios que a su juicio se hallen en mal estado de conservación, para que, previos los informes facultativos necesarios, en los que se declaren los detalles, los elementos ruinosos y la clase de obras que sea preciso ejecutar, se proceda por sus dueños o moradores, después de oídos, a derribarlos o a repararlos en el plazo que se fije por el Ayuntamiento.

### **Art. 33.- Tramitación.**

Los expedientes de ruina se tramitarán de oficio o a instancia de parte.

#### 1) Iniciación a instancia de parte.

El expediente se promoverá mediante instancia de cualquier interesado, dirigida al Ayuntamiento, en la que se describirá el inmueble, los motivos en que se base la ruina, acompañando al efecto certificación de facultativo legalmente autorizado. Asimismo se acompañará relación nominal de los ocupantes del inmueble en la fecha de presentación de la instancia. Se dará al expediente la tramitación señalada en la legislación vigente.

#### 2) Iniciación de oficio.

La Alcaldía o el Ayuntamiento podrán disponer la incoación de oficio de expediente de ruina, cuando tenga el conocimiento, sobre la existencia de finca en la que pudieran concurrir alguno de los supuestos legales de ruina previo informe y dictamen de técnico competente.

### **Art. 34.- 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. 35.- Obligación de apea 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, 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 el establecimiento en el mismo de aquellos elementos integrantes del apeo que resulten necesarios, como consecuencia de los trámites regulados en los artículos precedentes. Y todo aquél 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. 36.- 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 al efecto, y reintegrándose de los gastos que se originen, en base a las ordenanzas fiscales vigentes en la localidad.

#### **Art. 37.- 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, incluso demolición, 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 agua, 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 a continuación 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. 38.- Autorización de derribos voluntarios.**

En supuestos de derribos voluntarios, la solicitud de licencia irá acompañada por un proyecto de derribo suscrito por un técnico cuando la edificación sea medianera con otras o su altura supere en fachada más desfavorable 7 mts. hasta alero, en el que se indiquen las condiciones que reúne el inmueble, su relación con los inmediatos y la forma y orden de proceder en los trabajos de derribo.

También se acompañarán la solicitud de licencia para el vallado de la parte que corresponde a la longitud de fachada del inmueble o la que corresponde para evitar peligros.

#### **Art. 39.- Apeos de fincas contiguas.**

Si al iniciar un derribo o durante el curso de las obras surge la necesidad de apeos de fincas contiguas, se comunicará a las Autoridades municipales, acompañando los planos y memoria de los apeos correspondientes, suscritos por el técnico 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. 40.- 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. Los directores facultativos, según el caso, serán responsables de los daños que se originen por su falta de precaución.

Cuando la ruina sea inminente, se procederá conforme la necesidad que el caso exija, pero siempre con las debidas precauciones para evitar desgracias.

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 cubiertos, para evitar la caída del escombro en el trayecto y el desprendimiento de polvo.

Pamplona, Julio de 2.006

EL EQUIPO REDACTOR:

Fdo: MIGUEL AYAPE BARIAIN  
Arquitecto

Fdo: HECTOR NAGORE SORABILLA  
Abogado