

**ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TUDELA (NAVARRA)**

“El Pleno de este M.I. Ayuntamiento, en sesión celebrada con fecha 27 de junio de 1997, a propuesta de la Comisión Informativa de Ordenación Urbana y Medio Ambiente, acordó aprobar definitivamente la nueva Ordenanza General de Edificación del P.G.O.U. de Tudela, incorporando las sugerencias estimadas en la alegación presentada durante el plazo legal establecido, y en el informe de los Servicios Técnicos Municipales de Urbanismo, que fue aprobada inicialmente por acuerdo del Pleno Municipal de 25 de marzo de 1997

En consecuencia, se inserta a continuación la nueva Ordenanza General de Edificación del Plan General de Ordenación Urbana de Tudela.

**TITULO PRELIMINAR**

Disposiciones de caracter general

**Artículo 1.º Objeto.**

Constituye el objeto de estas Ordenanzas la regulación de cuantos aspectos constructivos, técnicos, sanitarios, de seguridad y de régimen de servicios afectan a la edificación.

**Art. 2.º Ambito.**

Se establece como ámbito de aplicación de estas Ordenanzas todo el territorio del Ayuntamiento de Tudela.

**Art. 3.º Vigencia.**

Las presentes Ordenanzas entrarán en vigor en la fecha de su publicación en el BOLETIN OFICIAL de Navarra.

#### **Art. 4.º Actualización.**

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

### **CAPITULO 1**

Condiciones de volumen

#### **SECCION 1**

Condiciones generales

#### **Art. 5.º Altura de la edificación.**

La altura de los edificios está regulada en el planeamiento vigente de Tudela. Las determinaciones recogidas en dicha normativa, como las que se establecen en las presentes Ordenanzas, afectarán tanto a las obras de nueva construcción, como a las de reforma o ampliación de la edificación existente.

Los edificios de nueva planta que se construyan no excederán de los límites máximos y mínimos que para cada zona fijen los diferentes planeamientos y estas Ordenanzas. Las ampliaciones de edificios existentes podrán hacerse siempre que el edificio que resulte, una vez ejecutada la ampliación, no sobrepase los límites que se fijan para los edificios de nueva planta.

Las edificaciones anteriores que sobrepasen las condiciones de edificabilidad establecidas en las Normas Urbanísticas (altura, profundidad edificable, ocupación de parcela, ..) podrán ser objeto de obras de consolidación, reparación, modernización o mejora de sus condiciones estéticas e higiénicas, así como de modificación de uso, en el sentido regulado en cada caso por el correspondiente planeamiento, pero no de aumento de volumen.

\* Con carácter general, la altura libre de la planta baja será de 5 metros, medidos desde la rasante de la acera a la cara inferior del forjado del techo. En calles en declive, dicha altura será siempre la máxima con respecto a cualquier punto de la acera, debiéndose producir los necesarios escalonamientos de modo que la antecitada altura nunca sea inferior a 3 metros, en cualquier punto de la fachada, salvo que por razones consecuencia de objetivos arquitectónicos, debidamente justificados a juicio municipal, sea conveniente el establecimiento singular de alturas mayores o menores a las indicadas anteriormente

\*(modificado por acuerdo de pleno de 31-05-99, BON N° 87 DE 14 de julio de 1999)

#### **Art. 6.º Cuerpos y elementos salientes.**

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

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

La regulación de cuerpos salientes aparece recogida en las siguientes determinaciones:

No se permiten en sótanos, semisótanos o plantas bajas salientes respecto a la alineación oficial establecida en el planeamiento correspondiente o, en su caso, por los Planes Parciales, Especiales, o Estudios de Detalle que desarrollen sus previsiones.

En alineaciones exteriores, la dimensión máxima de balcones, miradores y, en su caso, cuerpos salientes cerrados, será, en función del ancho de la calle a la que la fachada de frente en cada punto, no permitiéndose estos vuelos en más

de 2/3 de la longitud de la fachada, y de los que podrán ser cerrados hasta un 50%.

-Calle con anchura menor a 15 metros: 0'80 metros de vuelo.

-Calle con mayor o igual a 15 metros: 1'00 metro de vuelo.

No podrán disponerse cuerpos salientes sino a partir de la primera planta de la edificación. Su altura mínima con respecto a la rasante de la acera en cada punto no podrá ser inferior a 3'5 metros, y hasta una altura mínima de 5'5 metros deberán separarse de la vertical del bordillo de la acera en más de 0'5 metros.

En alineaciones interiores, la dimensión máxima de estos cuerpos salientes será de 0'80 metros, no pudiendo ocupar en total más del 50% de la longitud de la fachada interior, y permitiéndose únicamente en patios o espacios interiores donde se pueda inscribir una circunferencia de 8 metros de diámetro.

Los cuerpos salientes, tanto en alineaciones interiores como exteriores, deberán separarse un mínimo de 0'60 metros de los linderos laterales de la parcela.

Los elementos salientes no podrán sobresalir más de lo que corresponde a la anchura de la acera menos 0'5 metros, y su altura en la parte más baja no podrá ser inferior a 3 metros, con respecto a la rasante de la misma, prohibiéndose los soportes verticales sobre la vía pública salvo autorización expresa de este Ayuntamiento, y en el caso de toldos móviles o abatibles, la altura libre mínima con la acera será de 2'25 metros.

#### **Art. 7.º Entrantes.**

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

## **Art. 8.º Construcciones por encima de la altura en edificios plurifamiliares.**

Las edificaciones podrán cubrirse con tejado inclinado o azotea horizontal. En cualquier caso, sólo se permitirán por encima de la altura de edificación las siguientes instalaciones: trasteros, torreones de escalera o ascensor, acondicionamiento de aire, chimeneas y antepechos de fábrica (de 1'50 metros máximo).

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

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

Los patios interiores de la edificación cumplirán estrictamente las condiciones de anchura mínima y luces rectas que se establecen en las Ordenanzas particulares que correspondan así como en la legislación foral civil de aplicación, en función de la altura total.

Los trasteros no podrán disponer de más de un hueco de iluminación y/o ventilación, cuya dimensión máxima no excederá de 0'50 x 0'50 metros, ni de instalaciones sanitarias como baño, cocina, calefacción, etc... Asimismo, no podrán disponer de acceso directo a la cubierta de la edificación, salvo el propio hueco antecitado. El acceso a la cubierta se dispondrá desde el espacio de distribución de trasteros.

Por encima de la altura de edificación, además de las instalaciones señaladas en el párrafo primero del presente artículo, podrán contemplarse piezas habitables de vivienda unidas en dúplex con las existentes en la última planta

de la edificación, sin que, de ninguna manera, puedan independizarse entre sí, y no pudiendo en este caso tener acceso independiente desde la planta de entrecubierta. Sí podrán disponer de huecos y salida a terraza cubierta de edificación cumpliendo condiciones de habitabilidad.

Las piezas habitables de vivienda antecitadas, así como los trasteros mayores de 15 metros cuadrados útiles, computarán aprovechamiento urbanístico con el coeficiente de uso correspondiente a vivienda y almacén respectivamente, en toda superficie con altura libre mayor de 1'5 metros.

## **CAPITULO 2**

Condiciones de habitabilidad y utilización

### **SECCION 1**

Vivienda

Con carácter general, será de aplicación la Normativa Foral vigente en cada momento, relativa a condiciones de habitabilidad, aplicándose la presente Ordenanza únicamente para aquellos aspectos no regulados por Normativa Foral expresamente. En caso de contradicción ante una y otra, prevalecerá la Normativa Foral vigente.

### **SECCION 2**

Locales comerciales

#### **Art. 9.º Clasificación.**

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

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

2. Locales de más de quinientos metros cuadrados.

#### **Art. 10. Condiciones generales.**

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

1. La zona destinado a venta al público en el local tendrá una superficie mínima de ocho metros cuadrados (8 metros cuadrados) y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda a excepción de la del titular.

2. La altura mínima libre de los locales será de dos metros cincuenta centímetros (2'50 metros), salvo en zonas de entreplanta, altura que podrá reducirse a dos metros veinte centímetros (2'20 m) en las zonas de almacén, servicios sanitarios y dependencias que no se utilicen permanentemente por personal o público.

3. En los edificios de nueva planta con uso de viviendas, éstas deberán disponer de accesos, escaleras y ascensores independientes, salvo en casos en negocio y viviendas tengan la misma titularidad.

4. El dimensionado de las escaleras se ajustará a lo previsto en las normativas aplicables.

5. Los locales dispondrán para su personal de los servicios de higiene que fija la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

Para empresas con menos de diez (10) trabajadores se exigirá, como mínimo un inodoro y un lavabo, un cuarto de aseo no inferior a 1'50 metros cuadrados. Los servicios sanitarios de varios locales que formen conjunto podrán agruparse, siendo comunes para los distintos locales.

6. Los locales con ventilación natural, deberán disponer de huecos de ventilación de superficie total no inferior a un octavo (1/8) de la superficie en

planta de cada dependencia. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos. Se admitirán para los servicios higiénicos los sistemas de ventilación señalados para vivienda.

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

#### 8. Entreplantas y galerías de Almacenamiento.

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

- 1) Altura mínima libre 2'20 metros en todos sus puntos.
- 2) Separación mínima de 3 metros del paramento interior de las fachadas. En el caso de que el local donde se ubica la entreplanta se sitúe en una zona de porche cuya anchura sea mayor o igual a 3 metros, ésta podrá llegar al borde del paramento del local, sin perjuicio de la condición 4.<sup>a</sup>
- 3) No tendrá entrada independiente de la del local a que pertenecen.
- 4) La superficie construida de la entreplanta (incluida escalera de acceso) no será superior en ningún caso al 50% de la superficie total construida del local, sin entreplanta.

Las entreplantas no computarán a efectos de altura de la edificación pero consumirán aprovechamiento urbanístico, en función de su superficie y uso.

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

9. Cuando la cota del pavimento del local sea inferior a la rasante en el punto de acceso directo desde la vía pública, la entrada deberá tener una altura libre de dos metros (2 metros) contados desde la línea inferior del dintel desde la rasante de la acera; el desnivel se salvará mediante escalera con peldaños mínimos de veintiocho por diecisiete centímetros, que deje una meseta de un metro (1 metro) de ancho como mínimo, a nivel del batiente, donde pueda efectuarse el giro de la puerta.

En todo caso este desnivel, así como los posibles existentes en todas las zonas de circulación de público, deberán salvarse con un mínimo de 3 peldaños o en caso contrario con rampa de pendiente no superior al 12%.

El ancho mínimo de las puertas de acceso a locales será de 0'80 metros y siempre concordantes al aforo del local.

La apertura de dicha puerta hacia el exterior, sin barrido de vía pública, será obligatoria cuando el aforo del local sea superior a 20 personas.

#### 10. Sótanos.

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

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

La anchura mínima de la escalera será de 1'20 metros, y cumplirá en cualquier caso las condiciones impuestas al efecto por la Normativa de la edificación frente a incendios, vigente.

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

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

#### **Art. 11. Condiciones específicas según categoría de local.**

1.-Locales de categoría primera (hasta 500 metros cuadrados de superficie construida).

1) No podrán comunicarse con pasillos, vestíbulos o rellanos de distribución a edificios de otros usos, si no es a través de puerta de salida de la resistencia al fuego exigible (RF), sin perjuicio de lo que, para cada uso, exijan las Ordenanzas de prevención de incendios.

2) Dispondrán de un acceso independiente del autorizado en la condición anterior.

3) Si su uso lo requiere, dispondrán de dotación sanitaria (como mínimo un aseo compuesto de lavabo e inodoro) para el público.

2.-Para los locales de segunda categoría las condiciones específicas serán las siguientes: más de 500 metros cuadrados de superficie construida.

1) Dispondrán de aseos para el público, diferenciados por sexos con un mínimo de dos aseos, compuestos por lavabo e inodoro, por cada quinientos metros cuadrados (500 metros cuadrados) o fracción, separados del local público con vestíbulo y doble puerta.

2) No podrán comunicarse con vestíbulo o rellanos de distribución a edificios de otros usos.

3) Cuando la cota de acceso directo a la vía pública sea inferior o superior a la del pavimento del local, se dispondrá por lo menos una rampa cuyas dimensiones y características cumplirán las normas de accesibilidad.

Claúsulas adicionales:

Estas condiciones fijadas lo son con independencia de las de carácter específico que pudieran afectar a los locales de referencia, en aplicación de la Normativa de Actividades Clasificadas y/o de otras genéricas de obligado cumplimiento.

Las actividades incluidas en el catálogo de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, establecido por Derecho Foral 13171989 de 8 de junio, independientemente de su aforo, efectuarán la apertura de las puertas de evacuación, sin barrido de vía pública, siempre hacia el exterior del local.

Estas Normas podrán quedar en suspenso para locales existentes en el Casco Antiguo y por razones de imposibilidad manifiesta de su cumplimiento.

Las medidas mínimas de seguridad a establecer en los locales afectos a actividades inocuas, serán las siguientes:

-Protección contra incendios: Un extintor de CO<sub>2</sub> de 3'5 Kg en cuadro eléctrico y un extintor de Polvo Polivalente o Polvo Gas de 6 Kg en local.

Standar aplicable para dotación de extintores, 1'2 Kg de agente extintor por cada 10 metros cuadrados de local.

-Señalización:

Alumbrado de señalización y emergencia montado en el mismo paramento y sobre la puerta de salida.

### **SECCION 3**

Oficinas

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

#### **Art. 12. Condiciones de carácter general.**

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

1) Tendrán una superficie construida mínima de diez metros cuadrados (10 metros cuadrados). Las dependencias que se utilicen permanentemente por personal contarán al menos, con seis metros cuadrados (6 metros cuadrados).

2) En el caso de que en el edificio exista uso de vivienda, éste deberá cumplir, además de las condiciones exigidas las establecidas para aquel uso.

3) La altura mínima de los locales será de dos metros cincuenta centímetros (2'50 m) que podrá reducirse a dos metros diez centímetros (2'10 m) en las zonas de almacén, servicios sanitarios y dependencias que no se utilicen permanentemente por personal.

4) La iluminación artificial se adaptará a las exigencias que, para este uso, previenen las disposiciones de general aplicación.

5) Sótanos:

Sólo se admitirán oficinas en el primer sótano, que debiendo constituir una unidad con el local de planta inmediata superior y dispondrá obligatoriamente de ventilación artificial y de condiciones adecuadas de aislamiento térmico, así como de protección contra humedades.

6) En el local de oficinas con acceso directo desde la vía pública, cuando la cota de pavimento sea inferior a la rasante en el punto de dicho acceso, la entrada deberá tener una altura mínima libre de dos metros (2 metros) contados hasta la línea inferior del dintel desde la rasante de la acera; el desnivel se salvará mediante escalera con peldaños mínimos de 28 por 17

centímetros, que deje una meseta de un metro (1 metro) de ancho como mínimo, a nivel del batiente, donde pueda efectuarse el giro de la puerta.

En todo caso, este desnivel, así como los posibles existentes en todas las zonas de circulación de público deberán salvarse con un número mínimo de 3 peldaños o en caso contrario con rampa de pendiente no superior al 12%.

El ancho mínimo de las puertas de acceso a locales será de 0'80 metros y siempre concordantes al aforo del local.

La apertura de dicha puerta hacia el exterior, sin barrido de vía pública, será obligatoria cuando el aforo del local sea superior a 20 personas.

### **Art. 13. Otras condiciones.**

1.-Se cumplirán además las siguientes condiciones:

a) El dimensionado de escaleras se ajustará a lo previsto en las normativas aplicables para espacios de uso común de viviendas.

b) Los locales dispondrán para su personal de los servicios de higiene que fija la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

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

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

d) Los locales podrán disponer de ventilación artificial. Se exigirá, en este caso, la presentación de un proyecto detallado de la instalación, que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento correspondiente. La instalación, quedará,

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

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

Claúsulas adicionales:

Estas condiciones fijadas lo son con independencia de las de carácter específico que pudieran afectar a los locales de referencia, en aplicación de la Normativa de las Actividades Clasificadas y/o de otras genéricas de obligado cumplimiento.

## **SECCION 4**

Edificación industrial

### **Art. 14. Régimen de su establecimiento.**

1. Para la actividad industrial instalada en edificio de viviendas u oficinas cuyos elementos mecánicos puedan transmitir vibraciones a pisos superiores a través de la estructura por no disponer del sistema constructivo adecuado, serán aplicables las limitaciones de potencia establecida para la ubicada en planta piso o deberán adoptarse las medidas correctoras pertinentes para evitar las citadas vibraciones.

2. Para la calificación de Actividades como clasificadas para la Protección del Medio Ambiente, se estará a lo dispuesto en la Ley Foral 16/1989, de 5 de diciembre, de "Control de Actividades Clasificadas para la Protección del Medio Ambiente", y en todo caso, en el Reglamento del mismo nombre, aprobado por Decreto Foral 32/1990, de 15 de febrero.

### **Art. 15. Condiciones de carácter general.**

Serán las siguientes:

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

2. Las industrias, excepto las de primera categoría, autorizadas en edificio de nueva planta con uso de oficinas o viviendas, deberán disponer de accesos independientes y no tener comunicación con los locales de otros usos.

3. La altura mínima libre de los locales será de dos metros cincuenta centímetros (2'50 metros) que podrá reducirse a dos metros veinte centímetros (2'20) en las zonas de almacén y dependencias que no se utilicen permanentemente por personas.

4. La iluminación artificial se adaptará a las exigencias que, para ese uso, previenen las disposiciones de general aplicación.

5. Sótanos:

Sólo se admitirán locales industriales en el primer sótano, que deberá constituir una unidad con el local de la planta inmediata superior y dispondrá obligatoriamente de ventilación artificial y de condiciones adecuadas de aislamiento térmico, así como de protección contra humedades.

6. El dimensionado de escaleras será el previsto en espacios de uso común de viviendas.

7. Los servicios de higiene serán los establecidos para locales de oficinas, aunque dichos servicios deberán estar dispuestos de forma que no tengan acceso directo desde las naves o salas de trabajo.

El espacio interpuesto para lograr esa condición podrá utilizarse para la colocación de lavabos.

8. Las ventilaciones natural y artificial se ajustarán asimismo y respectivamente a lo dispuesto para oficinas.

**Art. 16. Evacuación de residuos.**

Si las aguas residuales no reunieran, a juicio de los Servicios Técnicos correspondientes, las debidas condiciones para su vertido a la alcantarilla general, habrán de ser sometidos a depuración por procedimientos adecuados a fin de que se cumplan las condiciones que señala el Reglamento de Actividades Clasificadas para la Protección del Medio Ambiente y el Decreto Foral 55/1990, de 15 de marzo, por el que se establecen limitaciones al vertido de aguas residuales a colectores públicos.

Si los residuos que produzca cualquier industria, por sus características, no pueden ser recogidos por el Servicio de Limpiezas correspondiente, deberán ser trasladados directamente al vertedero por cuenta del titular de la actividad, mediante autorización previa de vertidos.

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

#### **Cláusulas adicionales:**

Estas condiciones fijadas lo son con independencia de las de carácter específico que pudieren afectar a los locales de referencia, en aplicación de la Normativa de Actividades Clasificadas y/o de otras genéricas de obligado cumplimiento.

## **SECCION 5**

Otros usos

### **Art. 17. Condiciones de habitabilidad.**

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

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

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

- 1) Su altura mínima será de dos metros veinte centímetros (2'20 metros).
- 2) Los servicios de higiene, escaleras y elementos comunes de la edificación se dimensionarán atendiendo al número previsto de personas que deban utilizarlos.
- 3) La ventilación natural podrá reducirse en un 50% en los casos en que el tipo de producto almacenado lo permita.
- 4) Podrán admitirse almacenes en sótanos independientes de las plantas bajas, siempre que se ajusten estrictamente a las normas de prevención de incendios y dispongan de ventilación artificial y de adecuada protección contra humedades.

Cláusulas adicionales:

Estas condiciones fijadas lo son con independencia de las de carácter específico que pudieren afectar a los locales de referencia en aplicación de la Normativa de Actividades Clasificadas y/o de otras genéricas de obligado cumplimiento.

### **CAPITULO 3**

Condiciones constructivas de la edificación

#### **Art. 18. 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. 19. 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 lindan con la vía pública quedarán, por lo menos, a metro y medio por debajo de la rasante en cualquier punto, pudiendo ejecutarse con banquetes cuando la pendiente de la calle fuese muy pronunciada. Tratándose de muros de cerramiento, esa profundidad mínima se podrá reducir a 50 centímetros.

El paramento exterior del cimiento de fachada coincidirá con el de ésta en una profundidad mínima de un metro y medio. Por debajo de ésta profundidad se construirán retallos hacia la parte de la calle, siempre que se hagan otros en forma simétrica por el interior del edificio, para conservar el eje del muro en alzado.

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

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

#### **Art. 20. Derribos, desmontes y relleno de tierras.**

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

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

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

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

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

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

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

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

En cuanto sea factible por el retranqueo del desmante, se vallará el solar con objeto de evitar que puedan salir tierras lanzadas por el tumbo de bancos al

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

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. 21. Zanjas.**

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

ANCHURA MINIMA

P R O F U N D I D A D DE BASE DE ZANJA

Hasta 1'50 m 0'60 m

Hasta 2'00 m 0'70 m

Hasta 3'00 m 0'80 m

Hasta 4'00 m 0'90 m

Más de 4'00 m 1'00 m

Cuando se haya excavado una profundidad de 1'50 metros se revestirán las paredes laterales con tablones al largo de 0'20 metros de ancho y 0'05 metros de grueso, como mínimo, entibándolos con codales y tacos de madera o gatos de tornillo. Los tablones deben tener una longitud en tramos rectos de 4 metros aproximadamente, situando los codales de modo que por lo menos haya uno

en el centro y cada uno de los extremos y de grosor y resistencia suficiente. Las dimensiones de tablonces tendrán un coeficiente mínimo de seguridad 3.

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

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

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

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

Los accesos a las zanjas serán de rápida transacción, disponiendo de escaleras de mano cuando la excavación supere los 2 metros.

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.

## **Art. 22. Chimeneas y hogares.**

Se prohíbe lanzar los humos al exterior por las fachadas y patios de todo género, si no son llevados por conductos apropiados hasta la altura de 2'00 metros 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.

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

En las construcciones de chimeneas y hogares se tomarán las precauciones necesarias para evitar incendios. Los maderos de pisos o cubiertas, cuando estén en la proximidad de conductos de humos de hogares, se protegerán con sustancias incombustibles y aisladoras, cuyo espesor sea, por lo menos, de 15 centímetros.

Las chimeneas se establecerán independientes para cada hogar, sin formar recodos que impidan su limpieza o faciliten depósitos de hollín.

#### **Art. 23. Conductos de ventilación.**

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

- a) Todos los conductos y colectores individuales deben ser verticales y de materiales incombustibles.
- b) La abertura mínima permanente de la rejilla de acometida del conducto individual debe ser de 100 centímetros cuadrados.
- c) El orificio de ventilación del local se colocará a una altura mínima de 2'20 sobre el pavimento.
- d) Cada local ventilado por este sistema debe ser dotado de una entrada situada en la parte inferior del local, a la menor altura posible, que tenga como mínimo 200 centímetros cuadrados de sección

e) La salida exterior del colector debe prolongarse 0'40 metros por encima de la cubierta, disponiendo una coronación en el conducto que funcione como estático.

f) El colector y los conductos individuales deberán estar protegidos del ambiente exterior para no perjudicar el tiro correcto de la chimenea.

g) No se permitirá acometer a un colector general que recoja conductos individuales de ventilación, un conducto de humos si la acometida de éste se lleva a cabo por debajo de cualquiera de las acometidas de aquellos.

Los locales de planta baja o sótanos, así como las instalaciones de calefacción colectiva, tendrán derecho a sacar a la cubierta de los edificios, chimeneas de ventilación, salidas de humos, gases, etc. lo que se hará constar por el propietario del inmueble en la declaración de obra nueva, en la construcción de propiedad horizontal y en los documentos de venta de locales y viviendas.

## **CAPITULO 4**

Instalaciones de estacionamientos, garajes, aparcamientos y servicios del automóvil

### **Art. 24. Condiciones generales.**

1. La instalación y uso de garajes-aparcamientos y locales para el servicio de automóviles deberá ajustarse a las prescripciones recogidas en la presente sección, Ley de Actividades Clasificadas para la Protección del Medio Ambiente, Reglamento de Actividades Clasificadas y demás disposiciones vigentes de aplicación.

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

## **Art. 25. Condiciones particulares de los garajes.**

1. Definición.-Se denomina garaje a todo local destinado a la guarda con carácter regular, de vehículos de motor mecánico, así como a los lugares anejos de paso, espera o estancia de los mismos.

2. Situación.-Los garajes pueden situarse en la planta baja y sótanos, de los edificios destinados a vivienda y de los edificios independientes destinados a locales comerciales, en parcelas interiores y en los patios de manzana.

3. Superficie.-La superficie útil mínima de los garajes será de 20 metros cuadrados por vehículo, incluida en ella la que corresponde a aceras, pasillos de maniobras, etc., pero no la destinada a servicios sanitarios, si los hubiese, u otros usos (como almacenillos, vestíbulo de llegada de ascensores, etc...).

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

El número de vehículos en el interior de los garajes no podrá exceder al correspondiente a 20 metros útiles por plaza

5. Accesos.-Los garajes deberán tener un acceso con la anchura mínima siguiente. En calles con anchura inferior a 15 metros, cuatro metros. Calles con anchura superior a 15 metros, tres metros.

En los garajes con capacidad superior a cien vehículos, el acceso en cualquier caso, deberá tener una anchura no inferior a cinco metros, o dos accesos independientes, uno de entrada y otro de salida, con las anchuras mínimas indicadas en el párrafo anterior.

La anchura de los pasillos será, al menos, de 3'5 metros en cualquier punto. Si las plazas de aparcamiento forman con el pasillo un ángulo superior a 60.º, la anchura del pasillo será, al menos, de 4'5 metros.

Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del 16 por 100, y las rampas con vuelta o giro, del 12 por 100; su anchura mínima será de tres metros con el sobreechancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido en el eje de cada dirección, será, como mínimo, de seis metros.

Todos los garajes con una superficie superior a 150 metros cuadrados dispondrán en su acceso de un zaguán con una anchura igual a la del acceso reglamentario, con un fondo mínimo, antes de comenzar la rampa, de cinco metros, sin incluir en esta superficie la de uso público (como aceras de peatones, etc...). La rasante del zaguán será sensiblemente horizontal, y en el mismo, así como en la totalidad de los accesos, estará prohibido el estacionamiento de vehículos.

En los garajes con capacidad superior a 100 coches se dispondrá de un acceso para peatones, independiente o paralelo a la rampa de acceso de vehículos. Cuando este acceso se realice por medio de una escalera, ésta cumplimentará lo dispuesto en la Ordenanza para las viviendas colectivas, excepto en lo que se refiere a iluminación y ventilación directa de escalera.

El garaje podrá estar comunicado con el ascensor o escalera del inmueble, en cuyo caso deberá disponerse de un vestíbulo de aislamiento intermedio, con puertas de cierre automático, resistentes al fuego el tiempo que señale la normativa básica de incendios.

6. Ventilación e iluminación. La ventilación natural o forzada, estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores y gases. Se hará por medio de patios o chimeneas previstos para su ventilación exclusiva, y a estos patios o chimeneas no abrirán más huecos que los del garaje. Las chimeneas sobrepasarán al menos un metro la altura de la cubierta.

En los garajes situados en patios de manzana o espacios interiores se permitirán huecos de ventilación directa, siempre que estén separados, como mínimo, 15 metros de las alineaciones de los edificios destinados a vivienda.

La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas. Las instalaciones de energía eléctrica responderán a las características exigidas por el Reglamento de Instalaciones Eléctricas vigente.

7. Protección contra el fuego.-Todos los elementos que constituyen la estructura de la edificación en la parte destinada a garaje deberán ser resistentes al fuego, no pudiendo utilizarse elementos metálicos sin protección especial para este fin.

Los paramentos del garaje (paredes, techos y suelos) serán también resistentes al fuego y estarán desprovistos de huecos que comuniquen con patios o locales de uso diferente.

Se instalarán aparatos de extinción de incendios de forma que correspondan a cuatro, como mínimo, por cada 500 metros cuadrados o fracción.

Si esta superficie de 500 metros cuadrados estuviera desarrollada en varias plantas, se exigirá, al menos, dos extintores en cada una de ellas. Los extintores manuales se situarán sobre los soportes y muros, en lugares de fácil acceso, y estarán provistos de dispositivos de sujeción seguros y de rápido manejo, debiendo figurar una chapa de instrucciones para su uso. Estarán señalizados con arreglo a las disposiciones de las normas UNE.

Se instalará en cada 50 metros cuadrados de garaje o fracción un recipiente de material resistente al fuego, con tapa abisagrada de las mismas características, para guardar trapos que pudieran estar impregnados de grasa o gasolina.

Igualmente, se instalarán por cada 500 metros cuadrados o fracción recipientes abiertos que contengan productos capaces de absorber cualquier derrame fortuito de gasolina o grasas (tales como arena, tierra de infusorios, etc...). Estos productos podrán estar en sacos para su fácil transporte y el depósito dispondrá de una pala para su manejo.

Los garajes de más de 2.000 metros cuadrados dispondrán, en las proximidades de cada acceso por la vía pública, de un hidrante del modelo reglamentario utilizado por el Servicio contra incendios de la localidad.

En los garajes-aparcamiento de más de 6.000 metros cuadrados se exigirá la instalación de una red automática de dispositivos para localizar y evitar la propagación de cualquier incendio.

En todo momento se cumplirá lo previsto en la norma básica de edificación NBE-CPI-vigente.

8. Planos.-En los planos que deben figurar entre los del Proyecto deberán estar dibujadas y numeradas todas las plazas de estacionamiento de los vehículos, así como los pasillos y rampas de acceso, indicándose el sentido de la circulación, cuando fuere necesario. También se señalará la situación de las chimeneas y patios de ventilación.

En un recuadro aparte figurará la superficie útil total. Estas mismas señalizaciones serán las que se realicen cuando la obra esté ultimada.

9. Garajes en viviendas unifamiliares.

En viviendas unifamiliares se admiten las siguientes condiciones de los garajes anexos:

a) La superficie útil mínima se fija en 14 metros cuadrados, la máxima en 30 metros cuadrados.

b) Las dimensiones mínimas de la plaza serán de 2'55 metros y de 4'80 metros en anchura y longitud, respectivamente.

c) El ancho mínimo del camino de acceso y de la rampa, si la hubiera, será de 2'70 metros.

d) Se admite la ventilación natural por comunicación directa del garaje con el exterior.

e) Deberá disponer de desagüe a pozo filtrante o a la red.

10. El cumplimiento de esta Ordenanza por los garajes-aparcamientos actuales, será de aplicación en tanto en cuanto sea posible por la estructura del inmueble, quedando a lo dispuesto en la Ley Foral 16/1989, de 5 de diciembre, de Control de Actividades Clasificadas para la Protección del Medio Ambiente.

## **CAPITULO 5**

Seguridad en la construcción

### **Art. 26. 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 metros) de altura como mínimo y de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa, tales como ladrillos, tablas o paneles prefabricados. Dicha valla no será obligatoria cuando estuviere construido el cerramiento y los trabajos que se ejecuten no tengan incidencia en la seguridad y libre tránsito de la vía pública.

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 metros) contados desde la línea de fachada, ni rebasar los dos tercios de la acera.

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

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

En las aceras de menos de un metro cuarenta centímetros (1'40 metros) de ancho se permitirá el establecimiento de vallas, con un saliente máximo de

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

Será 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 éstas se interrumpan durante igual plazo, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público, sin perjuicio de adoptar las pertinentes medidas de precaución.

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

#### **Art. 27. Precaución durante la ejecución de las obras.**

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

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

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

#### **Art. 28. Aparatos elevadores en obras.**

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

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

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

#### **Art. 29. Grúas torre.**

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

- 1) La grúa torre y todos sus elementos deberán hallarse en perfecto estado de conservación.
- 2) La grúa se instalará en perfectas condiciones de funcionamiento y seguridad.
- 3) La utilización de la grúa deberá hacerse dentro de las cargas máximas, en sus posiciones más desfavorables, que puedan ser transportadas en los distintos supuestos de uso.
- 4) Se cubrirán con póliza de seguro, de responsabilidad civil ilimitada, los daños de cualquier género que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.
- 5) La colocación de los elementos que transporte la grúa se efectuarán en la forma que ofrezca la máxima seguridad a juicio del técnico responsable de su funcionamiento.

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

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

#### **Art. 30. Obras que afectan a la estructura de un edificio.**

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

- a) Estudio de cargas en la estructura existentes antes de la ampliación o reforma proyectada.
- b) Estudio de cargas resultantes de dicha ampliación o reforma.
- c) Memoria descriptiva de los apeos que hayan de verificarse en la ejecución de las obras, con expresión de sus respectivos cálculos y programa de coordinación de los trabajos.
- d) Manifestación de si el edificio que se pretende reformar o ampliar está o no ocupado, con indicación en su caso, del nombre y apellidos de los ocupantes.

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

## **CAPITULO 6**

Condiciones de fachada y medianiles

### **Art. 31. Estética de los edificios.**

Salvo en edificaciones o zonas protegidas por alguna Ordenanza específica, y dentro de la Normativa Urbanística Particular del P.G.O.U. para cada Unidad Integrada, los propietarios podrán adoptar para las fachadas de sus fincas, el tipo de arquitectura que estimen conveniente, siempre que su conjunto o detalles no alteren el orden urbano, la estética o el ornato público, empleándose materiales de suficiente calidad y tratamiento para ser vistos.

### **Art. 32. Medianiles.**

Los medianiles de las nuevas edificaciones, allí donde puedan aparecer consecuencia de no ser edificada la finca colindante de acuerdo con el

P.G.O.U., simultáneamente, deberán ser tratados con materiales semejantes o acordes con los utilizados en fachada, prohibiéndose expresamente la fábrica de obra no caravista o las telas asfálticas o impermeabilizaciones no tratadas adecuadamente a base de revocos pintados o similar.

**Art. 33. Plantas bajas y cerramiento de bajas.**

Las edificaciones deberán ser proyectadas con un tratamiento arquitectónico acorde hasta la misma rasante de la acera, especialmente en el acabado o revestimiento del sistema estructural, prohibiéndose expresamente los pilares de hormigón no visto en planta baja sin tratamiento alguno.

Los cerramientos de las bajas a la espera de un uso, deberán realizarse con fábrica de obra enfoscado y pintado o con un acabado similar al de fachada, prohibiéndose expresamente los cerramientos de ladrillo o bloques de hormigón no caravista, sin enfoscar y pintar.

**Art. 34. Cerramiento de fincas o solares.**

Los cerramientos de fincas o solares deberán realizarse con materiales que garanticen la solidez, estabilidad, y ornato de los mismos.

**Art. 35. Cerramientos de galerías y terrazas, toldos y otros elementos de fachada.**

Cuando no exista el cerramiento de ninguna galería, toldo u otro elemento a implantar en la fachada -salvo locales de planta baja-, no se permitirá la implantación de los mismos, salvo que se justifique suficientemente, a juicio municipal, mediante un estudio conjunto y unitario para dicha fachada, la idoneidad de los nuevos elementos.

Si, por el contrario, en una fachada existiese algún o algunos cerramientos de galería, toldos u otros elementos adicionales, se deberá justificar suficientemente, a juicio municipal, que los nuevos elementos ofrecen una visión homogénea con los ya implantados, así como su adecuación a la fachada.

El resultado del cierre espontáneo de galerías o instalación de toldos u otros elementos en fachada, es un irregular aspecto que se considera poco o nada deseable, por lo que se ha de conseguir que las fachadas ofrezcan un acabado unitario fruto de una adecuada composición, para ello, y con carácter general, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

-El cerramiento no supondrá un aumento de volumetría básica de la edificación, entendiéndose ésta la formada por los planos predominantes de las diferentes fachadas.

-El cerramiento estará formado siempre por planos verticales, prohibiéndose la cubrición de azoteas o terrazas con paneles acristalados o de obra.

La instalación de aire acondicionado no se traducirá en el incumplimiento de las condiciones mínimas de ventilación naturales.

Las unidades exteriores de aparatos acondicionadores de aire se ubicarán, siempre que sea posible, sobre terrazas, azoteas, etc.; si ello no fuera posible, no podrán sobresalir del plano predominante de la fachada, ni se colocarán a una altura inferior a 3 metros de la rasante de la acera, prohibiéndose asimismo los goteos u otras molestias sobre la vía pública.

Asimismo, se reitera la necesidad de justificar suficientemente, a criterio municipal, la idoneidad de la solución propuesta en el conjunto de la fachada.

## **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

1. Las licencias que se otorguen como consecuencia de peticiones presentadas en el Registro del Ayuntamiento, antes de la fecha de publicación del acto de aprobación definitiva de las presentes Ordenanzas, se regirán por las Ordenanzas vigentes hasta la fecha de aprobación de aquéllas.

2. Los titulares de dichas licencias podrán, no obstante, acogerse a las presentes Ordenanzas, solicitándolo del Ayuntamiento, que resolverá lo procedente al efecto.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Tudela, tres de julio de mil novecientos noventa y siete. El Alcalde Presidente

ejte., Luis Casado Oliver." 

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|--|--|