

ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIÓN

ÍNDICE

	Página
<u>PREÁMBULO</u>	1
<u>TÍTULO PRELIMINAR – DISPOSICIONES DE CARÁCTER</u>	
<u>GENERAL</u>	3
<u>TÍTULO I – CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN</u>	4
<u>Capítulo I – Condiciones de Volumen</u>	
Sección Primera – Condiciones Generales	
Sección Segunda – Manzana Compacta	
Sección Tercera – Manzana con Patio	
Sección Cuarta – Edificación Aislada	
Sección Quinta – Condiciones Particulares de Volumen Casco Antiguo	
Sección Sexta – Condiciones Particulares de Volumen en el Ensanche	
<u>Capítulo II – Condiciones de Habitabilidad</u>	16
Sección Primera – Vivienda	
Sección Segunda – Locales Comerciales	
Sección Tercera – Oficinas	
Sección Cuarta – Edificación Industrial	
Sección Quinta – Hoteles y Otros Usos	
<u>Capítulo III – Condiciones Constructivas de la Edificación</u>	38
<u>Capítulo IV – Características Estéticas de la Edificación</u>	44
Sección Primera – Condiciones Estéticas de la Edificación	
Sección Segunda – Condiciones del Casco Antiguo	
Sección Tercera – Condiciones del I Ensanche	
<u>Capítulo V – Instalaciones de Estacionamientos, Garajes, Aparcamientos</u> <u>y Servicios del Automóvil</u>	47
<u>Capítulo VI – Seguridad en la Construcción</u>	55
Sección Primera – Disposiciones Generales	
Sección Segunda – Edificios Ruinosos y Derribos	
<u>Capítulo VII – Prevención de Incendios</u>	59
<u>Capítulo VIII – Régimen de Servicios</u>	60

Sección Primera – Terrenos No Edificables de Propiedad Privada	
Sección Segunda – Aparatos Elevadores	
<u>Capítulo IX – Protección del Arbolado</u>	66
<u>DISPOSICIÓN TRANSITORIA</u>	68

PREÁMBULO

Las Ordenanzas de edificación pretenden regular los aspectos constructivos, técnicos, sanitarios, de seguridad y de régimen de servicios que de un modo u otro afectan a la construcción de edificios.

Por un lado se hace preciso determinar las condiciones que han de cumplir éstos en relación al solar y unidad en que se sitúan, así como al uso o actividad a que fueran destinados (aunque ello se haga fundamentalmente desde la normativa urbanística, estableciendo en cada caso variables distintas de edificabilidad, altura, ocupación de parcela...) y por otro fijar las condiciones exigibles a la construcción propiamente dicha en función de aquellos aspectos, constructivos, técnicos, sanitarios, que en cualquier caso se pretende asegurar.

Resulta pues claro el objetivo regulador de las Ordenanzas, que constituyen el instrumento que, de una manera directa, ejerce el control de una actividad tan trascendente en el medio urbano como es la construcción de edificios.

Cuál haya de ser el carácter del documento Ordenanzas en cuanto a contenido y extensión, sería un primer motivo de reflexión. Otro, distinto, aunque afectará sin duda al anterior, la fijación del ámbito estricto al que deben alcanzar las Ordenanzas.

La necesidad de lograr un documento claro y comprensible podría interpretarse, en una visión, a nuestro juicio apresurada, como conveniencia de una Ordenanza de formulación breve.

En este punto conviene recordar que, además de claro y comprensible, ha de tratarse de un documento completo, capaz de atender todos los casos que puedan presentarse, una interpretación literal de lo cual podía conducir por el contrario a un documento prolijo. El problema de las Ordenanzas en cuanto texto normativo, estará en cumplir ambas condiciones sólo aparentemente contradictorias.

La dificultad de llegar a aplicar la ordenanza no deberá ser un argumento sustancial que incida en su redacción, pues, en último término, esa dificultad no sería imputable al documento mismo sino a circunstancias ajenas a su contenido.

Por otra parte, un texto que no regule precisamente cada situación estará abierto a interpretaciones amplias por parte de la Administración Local, lo que puede significar un notable grado de indefensión de cuantos puedan venir afectados por la Ordenanza.

Ello no significa que la Ordenanza no participe en algunos de sus contenidos de ese carácter abierto que confiere al Ayuntamiento la capacidad decisoria última de conceder o denegar licencia a determinados proyectos.

El ejercicio de esa capacidad resultara tanto menos arbitrario en cuanto el marco en el que se ejerce aparezca suficientemente definido.

El segundo aspecto que conviene analizar es el relativo a cuál haya de ser el ámbito de la Ordenanza. Es claro que no nos estamos refiriendo a su ámbito físico, que se extiende a todo el término municipal de Pamplona, sino al marco de situaciones que debe atender.

Las Ordenanzas de Construcción regularán básicamente, desarrollando variables establecidas en las Normas Urbanísticas, el modo en que los edificios conforman el espacio no edificado, así como, mediante determinaciones propias, su arquitectura y construcción misma.

Si hubiera que establecer una prioridad en cuanto a la atención que ambos temas encontrarán en las Ordenanzas diríamos que resultará primaria, en cualquier caso, toda normativa que afecte a la definición de los espacios exteriores, particularmente los de uso público, en cuanto su dimensión y carácter resulta patrimonio colectivo, en tanto cabría considerar secundarias aquellas determinaciones que persiguen la calidad intrínseca de la construcción, seguridad, del alojamiento, comercio, industria...

No hará falta insistir en la imagen de la ciudad como soporte físico de actividades. Regular la calidad de ese soporte pasa tanto por asegurar la configuración última del espacio de uso público, como la calidad de las infraestructuras al servicio de la edificación.

En lo que afecta a la edificación misma, la Ordenanza atenderá expresamente sus aspectos estructurales, en la medida en que resultan también componente del soporte urbano a que se ha hecho referencia.

Estaríamos hablando de cuanto puede considerarse permanente en la edificación, esto es, cimiento, estructura, muros y cubiertas, acometidas o infraestructura.

Regular la calidad de lo que se conviene en denominar soporte de la edificación podrá inscribirse desde esta perspectiva, entre los objetivos fundamentales de las Ordenanzas, por cuanto al margen de garantizar la habitabilidad de la construcción, contribuye a definir el espacio público (piénsese en la importancia de la composición y textura de las fachadas), y el diseño y características de las redes de servicios (que garantizarán dotaciones mínimas a la edificación).

La calidad constructiva de la edificación, así en su cimentación y estructura como en la composición de sus cerramientos, además de hacer posible el alojamiento mismo, asegura la permanencia de la ciudad construida.

Por lo que afecta a condiciones exigibles a la vivienda considerada en sí misma, podría discutirse si el Ayuntamiento debe controlar necesariamente su proyecto y construcción, en la medida en que se trata de un ámbito privado (sometido por otra parte en muchos casos a disposiciones normativas específicas), y desde luego no parece lógico que haya de hacerlo en cuanto afecta a la definición de programas funcionales u ordenación del espacio interior.

No obstante lo cual, habitualmente, las Ordenanzas municipales recogen determinaciones relativas a este tema.

En la regulación de las condiciones de alojamiento, se considerarían prioritarios aquellos aspectos higiénicos cuya solución significa en último término, actuaciones vinculadas a la definición del espacio no edificado (condiciones a los patios, dimensión de los huecos...)

Resulta también determinante la exigencia de dotaciones mínimas de servicios, pues afectarán finalmente al diseño de la infraestructura general, objeto de proyectos de urbanización.

Parece lógico entender como competencia, o aprovechar como capacidad, de la Administración Local la determinación de cuantas prescripciones puedan contribuir a garantizar la habitabilidad de la edificación. Y a ello apunta entre otros objetivos la redacción de las Ordenanzas de Edificación.

Conviene señalar finalmente que aunque las presentes Ordenanzas vengán a sustituir a las anteriores de 1974, y modificaciones de 13 de Octubre de 1977 y 29 de Mayo de 1979, en buena medida resultan una actualización o adecuación de las mismas, cuando no su traslado literal, en el marco de un nuevo índice de contenidos.

TITULO PRELIMINAR - DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.

Art. 1.- Objeto.

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

Art. 2.- Ámbito.

Se establece como ámbito de aplicación de estas Ordenanzas todo el término municipal de Pamplona.

Art. 3.- Vigencia.

Las presentes Ordenanzas entrarán en vigor en la fecha de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia. Su aprobación definitiva implica la derogación de las Ordenanzas municipales de Construcción anteriores.

Art. 4.- Interpretación.

La interpretación de estas Ordenanzas se hará en relación con el contexto, con subordinación a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas y atendiendo fundamentalmente al espíritu y objetivos del Plan General. En caso de duda o imprecisión prevalecerá la solución más favorable a la exigencia de previa urbanización, menor edificabilidad, inferior densidad y mayor dotación para equipamientos y servicios comunitarios.

Art. 5.- Actualización.

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

Art. 6.-

La tramitación y contenido de los proyectos de ejecución de obras, expedientes para instalaciones menores, expedientes para actividades MINP o calificados, así como casos de Ruinas, Apeos y demoliciones, aparecen regulados en la Ordenanza de Procedimiento Urbanístico Municipal (Capítulos VI, VII, VIII, IX y anexos correspondientes).

TITULO I - CONDICIONES DE LA EDIFICACION

CAPITULO I - CONDICIONES DE VOLUMEN

SECCION PRIMERA - CONDICIONES GENERALES.

Art. 7.- Altura de la edificación.

La altura de los edificios aparece regulada para cada unidad en la normativa urbanística correspondiente. 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.

Cuando un edificio se halle incluido en los catálogos de protección vigentes, no podrá ser alterado en altura, aun cuando la norma urbanística de la unidad lo permitiera y las intervenciones que en su caso pudieran producirse sobre su volumen general estarán sometidas al régimen particular establecido en cada catálogo.

La norma general puede verse afectada por aquellos artículos que se recogen en el capítulo correspondiente a condiciones estéticas de la edificación, en relación con la altura de las construcciones, en el sentido que éstas no deberán en ningún caso desvirtuar por su situación y volumen, configuraciones de paisaje abierto o perspectivas urbanas que se estimen relevantes.

Lo que exigirá, cuando el edificio de que se trate pueda considerarse situado en alguno de los supuestos considerados, que el proyecto correspondiente recoja la justificación precisa de que se cumplen los preceptos de protección estética, y la documentación suficiente que permita al Ayuntamiento considerar si procede o no el otorgamiento de licencia, aprobación del Plan o, en su caso, ejecución de la obra.

Art. 8.- (Modificación 05/02/02, B.O.N. 25/03/02 incluida)(Modificación 07/03/13, B.O.N. 09/04/13 incluida)

Los edificios de nueva planta que se construyan no excederán de los límites máximos y mínimos que para cada zona fijan las Normas Urbanísticas 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 Plan General, pero no de aumento de volumen.

Art. 9.- Cuerpos y elementos salientes, entrantes, construcciones por encima de la altura. (Modificación 05/02/02, B.O.N. 25/03/02 incluida)(Modificación 01/03/07, B.O.N. 09/05/07 incluida) (Modificación 07/03/13, B.O.N. 09/04/13 incluida)

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 entrantes o salientes respecto a la alineación oficial establecida en el Plan General, o en su caso, por los Planes Parciales, Especiales, o

Estudios de Detalle que desarrollen sus previsiones, salvo en aquellos casos en que la Normativa Urbanística o estas Ordenanzas lo contemplen o determinen expresamente.

El saliente de cuerpos habitables cerrados sobre las alineaciones establecidas en el Plan General queda prohibido expresamente en la U.I. VII "Casco Viejo", excepción hecha de los miradores acristalados en toda su extensión, pudiendo practicarse esos vuelos cerrados en fachadas que aparezcan retranqueados de la envolvente definida por la alineación oficial. La dimensión máxima de balcones miradores y, en su caso, cuerpos salientes cerrados será, en función del ancho de la calle:

Anchura de la calle a que de frente la fachada:

<15 m. 0,80 m.

>15 m. 1,00 m.

No podrán disponerse cuerpos salientes sino a partir de la primera planta de la edificación.

En la Normativa Urbanística y otras secciones de este capítulo se determinan las condiciones particulares de volumen para sectores o unidades características de la ciudad.

Art. 10.- 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. 11.- Construcciones e instalaciones por encima de la altura. *(Modificación 21/11/02, B.O.N. 17/01/03 y B.O.N. 28/04/04 incluida)*

1.- 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 construcciones: trasteros, torreones de escalera o ascensor, instalaciones propias del edificio, estaciones base de telefonía móvil y de telefonía vía radio, cualquier otra instalación de telecomunicación de características morfológicas o funcionales análogas, construcciones destinadas a las instalaciones mencionadas, chimeneas y antepechos de fábrica.

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

Todas las construcciones que se realicen por encima de la altura de la edificación deberán realizarse con materiales similares en calidad a los empleados en el resto de la edificación, y especialmente en sus fachadas. En cuanto a las instalaciones, deberán cumplir esta norma en la medida en que sea posible en función de su naturaleza. Tanto en construcciones como en instalaciones se prohíben colores que resulten llamativos respecto al conjunto de la cubierta, y la existencia de propaganda.

2.- Las construcciones e instalaciones por encima de la altura, estarán sujetas a las siguientes limitaciones:

2.1. La cubierta, si es inclinada y los trasteros, estarán inscritos dentro de una envolvente definida por 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, y por una altura máxima de 3 metros por encima de la altura de la edificación. A estos efectos, no se consideran fachadas interiores las que den a patios cerrados de parcela.

2.2. Las construcciones destinadas a instalaciones propias del edificio y a estaciones base de telefonía móvil y de acceso vía radio podrán superar la envolvente definida en el apartado 2.1,

siempre que por encima de la misma se separen como mínimo 3 metros de los planos de las fachadas interiores y exteriores, y que su altura no supere los 4 metros en relación a la altura máxima de la edificación.

2.3. Los cuerpos de escaleras y los torreones de ascensor, podrán superar la envolvente señalada en el apartado 2.1 cuando se justifique por el cumplimiento de la normativa aplicable, o por razón de implantación de ascensores en edificios existentes. En este caso la altura del elemento no superará los 4 metros de altura en relación a la altura máxima de la edificación.

2.4. En los edificios destinados a equipamientos y en los de uso industrial la cubierta, las construcciones destinadas a instalaciones propias del edificio y a estaciones base de telefonía móvil y de acceso vía radio, los cuerpos de escaleras y los torreones de ascensor estarán inscritos dentro de una envolvente definida por los planos que tengan una pendiente del 40 % desde el vuelo máximo permitido en las fachadas interiores y exteriores del edificio y por una altura máxima de 4 metros por encima de la altura de la edificación. A estos efectos, no se consideran fachadas interiores las que den a patios cerrados de parcela.

2.5. Las chimeneas podrán superar la envolvente del apartado 2.2 y 2.4 sólo en la medida en que sea necesario para cumplir las normativas que les sean de aplicación en cada caso, o en su defecto, en la medida que sea imprescindible para su correcto funcionamiento.

2.6. Los elementos de captación correspondientes a instalaciones de energía solar podrán sobrepasar la envolvente señalada en los apartados 2.2 y 2.4 cuando razones técnicas justificadas así lo exijan, siempre y cuando se produzca una adecuada integración estética de los mismos. Para la concesión de la licencia en estos casos se exigirá que el proyecto contenga distintas alternativas allí donde sea posible.

2.7. Las antenas u otros elementos similares correspondientes a instalaciones propias, podrán sobrepasar en altura la envolvente señalada en el apartado 2.2 y 2.4 cuando razones técnicas justificadas así lo exijan, y siempre y cuando se produzca una adecuada integración estética de los mismos.

2.8. En los edificios, las antenas y los mástiles, de las estaciones base de telefonía móvil y de telefonía acceso vía radio, se ubicarán en cubierta y podrán superar en altura los límites del apartado 2.2 y 2.4, con las siguientes condiciones:

- Que se sitúen en edificios cuya altura supera los 12 metros medida en fachada desde la rasante del terreno en el punto de rasante más alto hasta el arranque de la estructura de la cubierta, o hasta la cara inferior del forjado de techo de la última planta, en su caso.

- Que ningún elemento perteneciente a la instalación supere los 8 metros por encima de la altura máxima de la edificación.

- Que en el caso que sean visibles desde la vía pública, se coloquen a una distancia mínima de las fachadas igual a la altura que alcancen por encima de la altura del edificio.

Excepcionalmente, cuando para la instalación de una antena correspondiente a una base, existan circunstancias técnicas justificadas que hagan imposible el cumplimiento de las condiciones anteriores, y concurren motivos justificados de interés general, se podrá autorizar su instalación. El Ayuntamiento exigirá que se analicen distintas alternativas de instalación allí donde sean posibles, con el fin de que la licencia se conceda con base en la más adecuada, así como la adopción de las medidas que se estimen convenientes para reducir su impacto en la escena urbana; en estos casos excepcionales se procurará que su visibilidad desde la vía pública sea la menor posible.

2.9. Los antepechos de fábrica no superarán en más de 1,5 metros la altura de la edificación y deberán levantarse (cuando proceda) como prolongación de los planos de fachada, pudiendo en su caso, superar la envolvente definida en el apartado 2.1.

3.-Allí donde el planeamiento prevea la existencia de una planta de ático retranqueado, las condiciones del apartado 2 de este artículo se aplicarán a partir del techo de la planta de ático. No se permitirá ninguna construcción o instalación en el espacio del retranqueo, con las siguientes excepciones:

- Se permitirán en todo caso separaciones entre terrazas, que podrán ser de obra hasta una altura máxima de 1 metro sobre el pavimento de la terraza; por encima de esa altura las separaciones deberán ser mamparas o elementos desmontables, hasta un máximo de 2 metros.

- Se permitirán las chimeneas, sólo en la medida en que sea necesario para cumplir las normativas que les sean de aplicación en cada caso, o en su defecto, en la medida que sea imprescindible para su correcto funcionamiento.

- Se permitirán los antepechos de fábrica siempre que no superen en más de 1,5 metros la altura de la edificación y que se levante como prolongación de los planos de fachada.

- Excepcionalmente se permitirán los cuerpos de escaleras y ascensores, cuando se justifique por el cumplimiento de la normativa aplicable, o por razón de implantación de ascensores en edificios existentes. En este caso la altura del elemento no superará los 4 cuatros de altura en relación a la parte superior del forjado de suelo de planta ático.

4.- El necesario proyecto visado para la ejecución de instalaciones y/o construcciones por encima de la altura, redactado por técnico competente, deberá garantizar las condiciones de seguridad y de salubridad, el correcto funcionamiento, el cumplimiento de la normativa aplicable y en orden a la minimización de su impacto visual y ambiental, la utilización de la mejor tecnología posible.

5.- En edificios que estén afectados por normativa de protección del patrimonio de cualquier tipo se estará a lo dispuesto en la misma.

6.- Este artículo será de aplicación en aquellos edificios ubicados en zonas en las que el planeamiento de desarrollo no establezca condiciones específicas distintas a las aquí expuestas.

7.- Los patios interiores de la edificación cumplirán estrictamente las condiciones de anchura mínima y luces rectas que se establecen en las ordenanzas particulares que les correspondan, en función de la altura total.

8.- Las construcciones e instalaciones por encima de la altura ya existentes que no cumplan las condiciones establecidas en este artículo no se declaran fuera de ordenación; no obstante, cuando se pretenda intervenir sobre ellas el Ayuntamiento podrá exigir su adaptación a estas normas, siempre que esa exigencia sea proporcionada en relación con el alcance de la intervención pretendida.

SECCION SEGUNDA - MANZANA COMPACTA.

Art. 12- Definición.

Se define como Manzana Compacta, aquélla en que no existe alineación interior, o patio de manzana, y en las que la edificación puede extenderse sobre la totalidad de cada parcela, con las limitaciones que más adelante se determinan, resolviendo las necesidades de iluminación y ventilación mediante patios cerrados o abiertos.

Art. 13.- Ámbito de aplicación.

Aquel en que, en base a las determinaciones del Plan General, sea posible este tipo de ordenación. Las Unidades ya edificadas asimilables a este tipo de ordenación no quedarán descalificadas, y el hecho de que no cumplan las normas establecidas para este tipo de ordenación no impedirá obras de mejora interior que no signifiquen un aumento de aprovechamiento de superficie o

volumen. Por el contrario toda obra que afecte al soporte de la edificación y fachadas exterior o a patio se ejecutará en el sentido de que la edificación se adapte a estas normas.

Art. 14.- Casco antiguo.

No aparecerán afectadas por las normas aquí recogidas las sustituciones de edificios existentes en el ámbito del Casco Histórico de la ciudad, salvo que el carácter de la actuación lo haga posible. Según ello se permite toda obra de reforma que, no afectando al tipo edificatorio, signifique una mejora en las condiciones de habitabilidad e higiene del alojamiento, sin perjuicio de las determinaciones que puedan establecer distintos Planes Especiales.

Art. 15.- Alineaciones, rasantes y retranqueos.

Son los fijados en su caso por el Plan General para las unidades de planeamiento y las que en su caso señalen los Planes Parciales, los Planes Especiales de Reforma Interior y los Estudios de Detalle.

Art. 16.- Patios de parcela.

a) Patios cerrados.

En los patios cerrados, la distancia entre parámetros enfrentados estará condicionada por su altura H y el uso de las habitaciones que iluminan los huecos, de forma que:

En los patios cerrados a los que den dormitorios se debe poder inscribir un círculo de diámetro $0,30 H$ y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/8$. Se fija un mínimo para luces rectas y diámetro de 3 metros y 12 m^2 para la superficie, salvo en el caso de viviendas unifamiliares de una planta, en que los mínimos se reducen a 2 metros para las luces rectas y diámetro y 8 m^2 para la superficie.

En patios cerrados a los que den cocinas y no abran dormitorios se debe poder inscribir un círculo de diámetro $0,20 H$ y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/10$. Se mantienen los mínimos para luces rectas, diámetro y superficie de los patios a los que abran dormitorios.

En patios cerrados a lo que no abran dormitorios ni cocinas se podrá inscribir un círculo de diámetro $0,15 H$ y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/20$. Se fija un mínimo de 3 metros para luces rectas y diámetro y de 9 m^2 para la superficie.

A efectos de determinar la dimensión de los patios cerrados no se computarán como plantas los remates de la caja de escalera, ascensor y depósitos de agua, únicas edificaciones autorizadas a estos efectos y situadas por encima de la última planta de viviendas.

Ningún patio cerrado tendrá la consideración de espacio exterior, salvo que sea patio de manzana.

b) Patios abiertos.

Los patios abiertos a fachada cumplirán las siguientes condiciones: La longitud L del frente abierto no será inferior a $1 \frac{1}{6}$ de la altura con un mínimo de tres metros.

La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de la fachada, será como máximo igual a vez y media al frente abierto de fachada cuando al patio den dormitorios o estancias y dos veces al frente abierto de fachada cuando al patio den otras habitaciones que no sean dormitorios o estancias.

No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de la fachada, no sea superior a 1,50 metros y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

La altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen a él hasta la línea de coronación superior de la fábrica.

Art. 17.- Vivienda exterior.

Para conceder licencia a una edificación con destino a vivienda, ésta deberá cumplir la condición de "vivienda exterior" considerándose como tal la que tenga dos habitaciones vivideras, por lo menos, una de las cuales será estancia común, que den a espacio exterior, y un frente mínimo de 6 metros.

Esta determinación no afectará en el sentido recogido en el art. 14. a las sustituciones que se produzcan en el ámbito del Casco Histórico, salvo que el carácter de la actuación, por disponer el edificio de frente suficiente, dar a dos calles o ser resultado de la agregación (regulada) de dos parcelas, lo haga posible.

Art. 18.- Altura de la edificación.

La altura de la edificación figura recogida expresamente en la Normativa Urbanística del Plan General aplicable en cada caso.

Art. 19.- Condiciones estéticas.

Las obras de reforma, ampliación o de nueva planta, se adecuarán en sus características volumétricas y uso de materiales al entorno en que se sitúen (artículos 73 y 74 de la Ley del Suelo) y condiciones generales de índole estética recogidas en otro capítulo.

Art. 20.- Condiciones de transformación.

Los Estudios de Detalle, que en su caso se redacten en el sentido de modificar el tipo de ordenación de manzana cerrada por el de manzana de patio o edificación abierta, estarán sujetos al cumplimiento de las siguientes condiciones:

- a) En la rectificación de alineaciones, las zonas tomadas a la vía pública serán siempre iguales o menores de las cedidas.
- b) En ningún caso la rectificación de alineaciones podrá producir estrechamientos de la vía pública inferiores a 6 metros.

SECCION TERCERA - MANZANA CON PATIO.

Art. 21.- Definición.

Se define como Manzana con Patio, aquélla en la que la edificación queda definida en planta por una alineación exterior, que limita la vía pública, y una alineación interior, que define el patio de manzana.

Art. 22.- Ámbito de aplicación.

Aquel Suelo Urbano o Urbanizable en que, en base a las determinaciones del Plan General, sea posible este tipo de ordenación que será definida en su caso por el planeamiento parcial, Estudios de Detalle o Planes Especiales. En particular las normas recogidas para este tipo de ordenación afectan al Ensanche de la Ciudad.

Art. 23.- Alineaciones, rasantes y retranqueos a vía pública.

Son los fijados en su caso por el Plan General para las unidades de planeamiento, y las que señalen los Planes Parciales, los Planes Especiales de Reforma Interior, y los Estudios de Detalle.

Cuando este tipo de ordenación sea el resultado de una transformación de las manzanas existentes, se aplicarán las condiciones recogidas bajo el epígrafe "Condiciones de Transformación".

Art. 24.- Profundidad de edificación.

La profundidad máxima de la edificación será la definida en cada caso por las alineaciones exteriores e interiores (patio de manzana), con un máximo, que en cada situación aparecerá recogido en la Normativa Urbanística.

Art. 25.- Forma y dimensiones del patio de manzana.

- a) La forma y dimensiones del patio de manzana será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro mayor o igual que la altura máxima de la edificación en cualquiera de las parcelas recayentes sobre este patio.
- b) En ningún caso, el diámetro de la circunferencia inscrita será menor de 16 metros.

Art. 26.- Construcciones en patios de manzana.

En los patios de manzana no se admiten más construcciones que las de planta baja y subterránea, siempre que estas últimas se destinen a garaje y/o servicios auxiliares de las fincas, salvedad hecha de aquellos supuestos regulados en otro sentido en la Normativa Urbanística Particular del II Ensanche.

Art. 27.- Patios de parcela.

Los patios cerrados o abiertos que se proyecten en cada parcela, quedarán regulados por las condiciones establecidas para patios de parcela en manzana compacta.

Art. 28.- Altura de la edificación.

La altura máxima estará limitada por condicionantes de edificabilidad, ancho de la calle y adaptación al entorno y figura recogida igualmente en la Normativa Urbanística del Plan General.

Art. 29.- Vivienda exterior.

Sólo se concederán licencia para los edificios destinados a vivienda, cuando éstas cumplan la condición de "vivienda exterior". (Considerándose como tal, aquélla que dispone de dos habitaciones vivideras, una de ellas cuando menos de uso común, dando a la vía pública o patio de manzana, y un frente mínimo de 6 metros).

Art. 30.- Condiciones estéticas.

Las edificaciones se adecuarán en sus características volumétricas y uso de materiales al entorno en que se sitúen (artículos 73 y 74 de la Ley del Suelo). Siempre que se entienda que éste resulta relevante o participa de unas condiciones de homogeneidad y calidad media que aconsejan esa adecuación.

SECCION CUARTA - EDIFICACION AISLADA.

Art. 31.- Definición.

Se define como "Bloques aislados" aquella ordenación volumétrica de una unidad básica compuesta con bloques de edificación separados entre sí por espacios libres públicos o privados.

Los bloques pueden ser sin patios, o con patios cerrados interiores.

Art. 32.- Ámbito de aplicación.

Este tipo de ordenación es aplicable, tanto en Suelo Urbano, como el Urbanizable, de acuerdo con las condiciones particulares que se establezcan para cada zona por el Plan General.

Art. 33.- Alineaciones y rasantes.

Son las reflejadas en el Plan General, referidas a vías existentes o propuestas, y las que establezcan los correspondientes Planes de Reforma Interior, Estudios de Detalle y Planes Parciales.

Art. 34.- Retranqueos.

Cumplirán lo establecido al efecto por la normativa de la Diputación Foral de Navarra relativa a carreteras en cuanto afecten a carreteras y travesías.

Art. 35.- Separación de bloques.

- a) La distancia menor entre dos bloques, medida en cualquier dirección, no podrá ser inferior al cuarto de la altura del más alto, con un mínimo de 4 (cuatro) metros.
- b) La separación entre bloques sin patios cerrados será igual a la altura del bloque más elevado, y en los bloques con patios cerrados igual a vez y media de dicha altura.
- c) La separación será la mitad de la establecida en el apartado b), cuando la proyección ortogonal de un bloque sobre la fachada o fachadas de otro tenga en planta una longitud menor de 12 (doce) metros.

Art. 36.- Parcela mínima.

Sus dimensiones se establecen en cada caso en el marco de la normativa urbanística.

Art. 37.- Dimensiones de bloques.

- a) La dimensión total del bloque medido en cualquier dirección, no podrá sobrepasar los 100 metros lineales.
- b) En los bloques sin patios cerrados, el ancho máximo será de 20 metros y de 30 metros, en los bloques con patios.
- c) Podrán admitirse dimensiones mayores para bloques aislados con uso exclusivo y distinto del de viviendas.

Art. 38.- Patios de Parcela.

Los patios cerrados o abiertos que se proyecten en cada parcela, quedarán regulados por las condiciones establecidas para patios de parcela en manzana compacta.

Art. 39.- Altura de la edificación.

La altura máxima estará sometida a las limitaciones de edificabilidad, distancia al eje de la calle y otros bloques, etc. así como la necesaria adaptación de la construcción al entorno.

Art. 40.- Espacios libres.

Su tratamiento y calidad estarán regulados por las determinaciones que se recojan en la Ordenanza de Urbanización.

Art. 41.- Sótanos.

Sólo podrán autorizarse bajo rasante, sin que su volumen sea computado, construcciones con destino exclusivo de garajes, servicios auxiliares de la finca y almacenamiento.

Cuando el sótano se destine a uso comercial cumplirá las condiciones establecidas a tal efecto en el art. 100.10 de las presentes Ordenanzas.

Art. 42.- Plantas bajas.

Podrá destinarse a vivienda y cuantos usos aparezcan reglamentados en el Plan General. En el supuesto de que aparezcan libres de edificación (porches) el espacio estará regulado en su tratamiento y calidad por las correspondientes Normas de Urbanización.

**SECCION QUINTA - CONDICIONES PARTICULARES DE VOLUMEN CASCO
ANTIGUO.**

Art. 43.-

Las condiciones relativas a volumen de la edificación para aquellos edificios o elementos de arquitectura recogidos en el Catálogo en vigor, vendrán afectadas por las determinaciones de éste, expresamente redactadas en orden a garantizar su protección.

Art. 44.- Altura de la edificación. Casco Antiguo.

En tanto un Plan Especial no determine otra cosa, el número máximo y, en su caso, mínimo, de plantas permitido aparece recogido en la Normativa Urbanística Particular.

Art. 45.-

No se permiten entrantes o retranqueos de la edificación sobre las alineaciones, excepción hecha de la Plaza del Castillo en que resulta obligatoria, si se produjeran sustituciones, la construcción o mantenimiento, a nivel de planta baja, de porches de uso público cuya anchura será igual a la existente en el frente en que se produjera la sustitución.

Art. 46.-

Se limita el vuelo a balcones y miradores acristalados en toda su extensión, así como a cuantos elementos constructivos salientes resulten propios del entorno construido.

La dimensión de los cuerpos salientes aparece regulada en función del ancho de la calle o plaza a que dé frente la edificación y recogida en el articulado correspondiente a condiciones estéticas de la edificación en el Casco Histórico.

Art. 47.-

Las dimensiones de los patios de parcela no vendrán afectadas por las correspondientes condiciones generales de volumen aplicables a patios en manzana compacta, dada la imposibilidad, manifiesta en muchos casos, de cumplir esas determinaciones recogidas en otro articulado, dentro de la estructura urbana propia del Casco Antiguo.

Esa imposibilidad no deberá ser, pues, causa de denegación de licencia a cuantos proyectos de edificación la soliciten en orden a mejorar las condiciones higiénicas de la edificación, siempre que la intervención de reforma o sustitución proyectada, no afecte sustancialmente al tipo edificatorio al que se aplica o, en el caso de obras de nueva planta, responda a las condiciones generales de la edificación existente tal como se determina en el epígrafe "Condiciones estéticas de la construcción en el Casco Histórico".

En cualquier caso, las intervenciones de reforma o nueva planta no significarán un aprovechamiento de superficie y volumen superior al de la construcción existente.

Todo ello sin perjuicio de las determinaciones que para todo o parte del Casco Antiguo puedan establecer Planes Especiales de Protección y Reforma Interior.

SECCION SEXTA - CONDICIONES PARTICULARES DE VOLUMEN EN EL ENSANCHE.

Art. 48.- I Ensanche.

La construcción en la zona definida como I Ensanche o Ensanche Viejo estará regulada por las determinaciones recogidas a tal efecto en el Catálogo de edificios del I Ensanche que a todos los efectos sigue en vigor.

Art. 49.-

En las calles consideradas de primer orden, esto es, aquellas que tengan una anchura mínima de 20 metros, la altura máxima de las construcciones será de 20 metros, (planta baja más cinco alturas). En el resto de las calles, consideradas de segundo orden la altura no superará los 16 metros (planta baja más cuatro alturas).

Toda casa construida sobre un solar de ángulo a calles de distinto orden adoptará la altura correspondiente a la de orden mayor. Se consentirá esa altura correspondiente a la de orden mayor.

Si el solar no es de ángulo y está situado en calles de distintas rasantes o de distinto orden, se podrá adoptar en cada fachada la altura correspondiente a la calle respectiva, haciendo la unión de ambas en el tercio medio del fondo del solar y estudiando en cada caso el modo en que la discontinuidad de cornisas aparezca debidamente tratada.

Altura de plantas:

Planta baja: en las calles de primera orden la planta baja tendrá una altura reguladora obligada de 4,50 metros. En las calles de segundo orden esa altura será de 3,80 metros.

Habida cuenta que las nuevas edificaciones que puedan darse en el II Ensanche serán en general sustituciones de construcciones existentes, la fijación de la altura interior de planta considerará, en función de la altura reguladora máxima establecida para cada tipo de calle, las alturas de piso de los edificios próximos de forma que pueda garantizarse una continuidad de fachadas en la alineación exterior de las manzanas.

Cuando se produzca una sustitución la nueva construcción no ocupará un frente menor al que tuviera la edificación a que sustituya, y en el supuesto de que ésta apareciese retranqueada de la alineación establecida, la nueva respetará ésta, de forma que aparezcan progresivamente definidos los volúmenes de cada manzana

Esta prescripción no afectará a la ordenación en ciudad-jardín existente en la colonia Argaray o edificación unifamiliar aislada, adosada o no, existente en el área considerada.

Art. 50.-

Las alineaciones exteriores e interiores de la edificación serán las definidas gráficamente en la Normativa Particular correspondiente.

Art. 51.-

En virtud de la disposición anterior según la cual el patio central de las manzanas regulares aparecía configurado por ocho parcelas, cuatro de ellas en esquina, sería conveniente que las nuevas intervenciones edificatorias se produjeran cuando menos sobre un frente no inferior a la tercera parte de la dimensión del lado de la manzana. En cualquier caso y como mínimo se respetará el parcelario actual.

Art. 52.-

La sustitución de edificación existente exigirá, en aquellos puntos en que la Normativa Urbanística lo determine, el retranqueo de 4,00 metros de la planta baja y la habilitación consiguiente de un porche de uso público, lo que permitirá la recuperación del zócalo y estructura de la fachada, así como la eliminación de rótulos comerciales, que pasarían a estar alojados en el porche. Esta medida llevará consigo la prohibición de marquesinas.

Esa misma dimensión se establece como anchura mínima de porche en aquellos casos en que voluntariamente la actuación edificatoria decida el retranqueo.

Art. 53.-

Quedan prohibidos los patios abiertos en las fachadas a calle o plaza, salvo en edificios singulares en los que en cualquier caso la existencia de estos patios deberá aparecer debidamente justificada.

CAPITULO II - CONDICIONES DE HABITABILIDAD.

SECCION PRIMERA - VIVIENDA.

Art. 54.- Superficie habitable.

La vivienda tendrá una superficie útil o habitable, en ningún caso inferior a 36 metros cuadrados, supuesto ese valor suficiente para el alojamiento de dos personas.

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

Art. 55.- Programa mínimo.

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

Art. 56.-

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

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

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

Art. 57.- Superficie y dimensiones mínimas de las habitaciones.

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

<u>Viviendas de</u>	<u>E (m²)</u>	<u>E+C+K m²</u>
- Un dormitorio	14	20
- Dos dormitorios	16	20
- Tres dormitorios	18	24
- Cuatro dormitorios	20	24

Si la cocina es independiente de la estancia tendrá como mínimo 7 m². Cuando la cocina se incorpore a la zona de estancia, se reforzará su ventilación mediante la instalación de un ventilador centrífugo.

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

Art. 58.- Altura libre.

La altura libre de piso no será inferior a 2,50 metros para estancia de uso común y dormitorio, ni a 2,20 metros para piezas o áreas no habitables.

Art. 59.- Cuarto de aseo.

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

Art. 60.- Condiciones higiénicas generales.

Toda vivienda será exterior. Según ello, tendrá dos de sus piezas, vivideras -cuando menos una de ellas de uso común-, con apertura al espacio exterior -calle, plaza, o patio de manzana-, y un frente a dicho espacio no inferior a 6 metros. Podrán ser objeto de tratamiento singular aquellos casos en que, por circunstancias inherentes a la trama o parcelario en que se produzca una sustitución, resulte imposible cumplimentar esta última condición. Lo que, en todo caso, se justificará razonadamente.

Toda pieza habitable contará con huecos que garanticen su ventilación e iluminación natural en las condiciones que a tal efecto aparecen recogidas en esta Normativa.

Art. 61.-

No se permitirán viviendas en sótanos ni en semisótanos.

Art. 62.- Iluminación y oscurecimiento.

Las prescripciones que pretenden regular las condiciones mínimas de iluminación natural de la vivienda, persiguen que dentro del alojamiento pueda darse un nivel de iluminación proporcional al del espacio exterior, de suerte que puedan cumplirse las condiciones establecidas para cada pieza interior, sin recurrir a la luz artificial.

1. Valores mínimos de factor de iluminación natural recomendables en piezas habitables.
 - Cocina: 2 % Sobre fogón, fregadero y mesa de preparación y en una superficie mínima de 5 m² de la pieza.
 - Estancias: 1 % Cuando menos sobre 8 m² de su superficie y la mitad de su profundidad desde el parámetro de la ventana.
 - Dormitorios: 0,5 % Sobre la mitad de su superficie.
2. En cualquier caso, la superficie de los huecos de iluminación y ventilación no será inferior a la décima parte de la superficie útil de la habitación.
3. Las piezas destinadas a dormitorio dispondrán de un sistema de oscurecimiento.

Art. 63.- Ventilación.

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

1. Toda vivienda tendrá una capacidad de renovación de aire, por conducto, de un volumen por hora, sin que sea necesario abrir ventanas. Independientemente de lo cual la superficie acristalada practicable no será inferior a 1/3 de la superficie total de la ventana.
2. El diseño arquitectónico ofrecerá la posibilidad de ventilación cruzada de la vivienda.

3. Deberá quedar garantizada la evacuación directa al exterior, independiente para cada vivienda, del vapor de agua, gases o humos.

El diseño y condiciones que regulan la construcción de ese conducto de humos aparecen recogidos en su artículo correspondiente.

4. Cada vivienda contará, por otra parte, con un conducto de ventilación, así mismo independiente en la cocina, cuya capacidad de renovación de aire se computará a los efectos de la renovación de aire global de la vivienda.
5. Las piezas no habitables (baños y despensas) que no tengan ventilación natural dispondrán de un sistema de ventilación forzada.
6. Es recomendable que la cocina, incorporada o no a otra pieza de uso común, esté comunicada con el espacio exterior, (calle, plaza o patio de manzana), habida cuenta de la dificultad de asegurar su ventilación de aire global de la vivienda.

Art. 64.- Soleamiento.

Las condiciones recogidas en este artículo persiguen la defensa del alojamiento frente a la radiación solar en los meses cálidos así como y, especialmente, dadas las condiciones climatológicas locales, el aprovechamiento de esa radiación en beneficio de los espacios habitables de la vivienda.

1. Desde consideraciones de asoleo, como factor higiénico y térmico, todo alojamiento debería disponer de una superficie de fachada donde el sol llegue a dar el 22 de Diciembre un mínimo de tres horas.
2. La ordenación del espacio interior del alojamiento deberá perseguir -habida cuenta de la latitud 42° 49' de Pamplona-, orientaciones de componente Sur para las estancias de uso común. En este sentido y por tales estancias, quedaría desaconsejada la orientación NO.
3. Se recomienda la inclusión en el diseño de la edificación de dispositivos exteriores al alojamiento, tales como parasoles, persianas, toldos,... que permitan regular la intensidad de radiación que incide en los planos de cerramiento exterior. En particular la contraventana de lamas orientables resulta apropiada como elemento incorporado al diseño del hueco en la edificación.
4. Resulta fundamental atender estos aspectos en el marco de las figuras de planeamiento que desarrollen la Normativa Urbanística General o Particular, en orden a facilitar la tarea del proyecto de arquitectura posterior.

Art. 65.- Condiciones higrotérmicas.

Las prescripciones que regulan el comportamiento de la vivienda frente a las condiciones higrotérmicas exteriores persiguen la defensa del alojamiento frente a tales condiciones cuando se estimen adversas, pero también su aprovechamiento cuando resulten favorables.

1. El confort térmico resulta subjetivo. Razón por la que únicamente se apuntan los márgenes de confort térmicos deseables en cada una de las estancias.

		TEC
Dormitorio	Reposo	22,5 - 25
Estancia	Actividad sedentaria	19 - 23
Cocina	Actividad moderada	10 - 17

2. La edificación destinada a viviendas cumplirá las determinaciones que establezca en esta materia la normativa vigente.

3. En cualquier caso la temperatura ambiente en el interior de los espacios de la vivienda, en período invernal, no será inferior a 18ª C medidos en el Centro de cada habitación, a 1,50 metros de altura.

4. Diseño del muro exterior.

Cuando se acuda a soluciones constructivas de obra de fábrica el muro se ejecutará en base a dos cuerpos de fábrica separados, entre los que se dispondrá, si fuera necesario, el aislamiento suficiente que haga posible el cumplimiento del coeficiente de transmisión térmica normativo.

La humedad que pudiera producirse por capilaridad en el espacio entre las dos líneas de fábrica que componen el muro, deberá evitarse mediante ventilación de esa cámara o, en su caso, la incorporación a la sección de la pared de aquellos elementos constructivos que resulten apropiados a tal efecto.

Los elementos estructurales de la edificación aparecerán aislados en forma tal que no lleguen a producirse puentes térmicos en punto alguno de la construcción.

5. Diseño de la ventana.

Sería bueno que la ventana participase de un comportamiento térmico similar al del muro, razón por lo que, dadas las condiciones térmicas locales, se impone la adopción del doble acristalamiento con cámara estanca, que resultará obligado en todos los huecos. Se recomienda la utilización de doble ventana.

En cualquier caso, el diseño de la ventana o doble ventana permitirá al usuario la posibilidad de aprovechar en beneficio del espacio interior las condiciones higrotérmicas exteriores cuando éstas se estimen favorables.

Todo hueco al exterior deberá contar con un dispositivo macizo practicable de cerramiento, además del acristalamiento, delante o detrás de éste, que contribuya a la resistencia térmica del conjunto de la ventana.

6. Diseño de la cubierta.

En la sección de la cubierta se distinguirá el último forjado de la construcción del plano o elemento de la cubrición, trátase de cubiertas inclinadas o terrazas; y entre aquel forjado y la cubierta propiamente dicha se alojará si fuera necesario el aislamiento térmico que garantice el kg. normativo admisible.

Por otra parte y en evitación de las humedades que pudieran producirse en la sección intermedia entre cubrición y forjado, se procederá a la ventilación de la cámara bajo cubierta o, en su caso, a la incorporación a la sección constructiva de aquellos elementos constructivos que resulten adecuados a tal efecto.

7. La vivienda será estanca a la penetración de agua tanto procedente de precipitaciones meteorológicas, como aquellas procedente del suelo y humedades capilares.
8. El proyecto técnico de edificación justificará expresamente el cumplimiento de cuantas determinaciones técnicas de diseño se recogen en este artículo.

Art. 66.- Condiciones acústicas.

En el presente artículo se pretende establecer aquellas determinaciones que impidan que el nivel de ruido, -proceda del exterior o viviendas contiguas-, supere un umbral razonable por encima del cual las condiciones acústicas, dentro de la vivienda, resulten indeseables.

Su contenido tiene, pues, una relación estrecha con aquel que pueda regular el nivel de ruido en el espacio exterior público.

Será de obligado cumplimiento la Normativa vigente sobre Condiciones acústicas en los edificios.

Condiciones de las dotaciones.

Art. 67.- Dotación de agua potable.

Las condiciones del abastecimiento y las características de la instalación asegurarán en cocinas y cuartos de aseo, en condiciones normales de uso, un caudal por grifo de agua fría de 0,15 l/s y 0,15 l/s a 50 C por grifo de agua caliente. El sistema de producción de agua caliente podrá ser centralizado o individual, instantáneo o de acumulación. Se instalará en todo tipo de viviendas y no podrá realizarse en plomo.

La carga mínima en la última planta del edificio será de 1.0 kgs/cms². Los edificios que no dispongan de esta carga mínima deberán prever depósitos elevados o sistemas de presión.

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

La presión de la red debería quedar garantizada entre unos valores máximo y mínimo de 6 y 3 kg/cm². El diseño de la red será tal que en el supuesto de que fuera necesario incluir un grupo sobrepesor éste solo debe servir a aquellas plantas de la edificación en que el suministro no es posible por gravedad.

Art. 68.- Saneamiento.

Las arquetas de cemento y cambio de dirección interiores del edificio tendrán una dimensión interior mínima de 40 x 40 centímetros.

Art. 69.- Suministro de energía eléctrica.

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

Número de personas del programa familiar	a 6 7 y 8
Niveles de posible electrificación en W	5.000 8.000
Los circuitos interiores estarán diferenciados.	

La dotación mínima será:

<u>Espacios</u>	<u>Puntos de luz</u>	<u>Tomas de corriente</u>
Estancia	1	1 por cada 6 m ²
Comedor	1	1
Cocina	1	2 para alumbrado y otros usos. 2 para calentador y maquinaria doméstica. 1 para cuando la cocina sea eléctrica.
Dormitorio doble	1	3
Dormitorio individual	1	2
Cuarto de aseo	1	1
Vestíbulo		
<u>Distribuidor</u>	<u>1 cada 5 m²</u>	<u>1 cada 5 m²</u>

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

Las secciones útiles de conductores serán tales que aseguren una capacidad mínima de 3.500 W.

Se preverán las canalizaciones generales para televisión y teléfono.

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

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

Todas las viviendas dispondrán de interruptor automático con relé diferencial.

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

Art. 70.- Dotación de energía calorífica.

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

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

No son aconsejables, en términos generales, sistemas centralizados de calefacción que consuman electricidad como energía calorífica.

Art. 71.- Equipo sanitario.

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

El sistema de cierre de los aparatos sanitarios será siempre hidráulico. El retrete estará dotado de descarga de agua.

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

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

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

Art. 72.- Equipo doméstico.

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

Art. 73.-

Se preverá una toma de antena para TV y FM en la estancia, así como una canalización para la instalación del teléfono en cada vivienda.

Condiciones de seguridad y defensa.

Art. 74.- Contra accidentes.

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

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

Art. 75.- Contra caída.

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

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

Cuando por debajo de la altura de protección existan cerramientos de vidrio, éstos deberán ser templados, o armados con malla metálica o laminado plástico. El diseño de las defensas y pretilas responderá al sentido de protección contra caídas recogido en este artículo.

Art. 76.- Contra el fuego.

Se establecen como Normas de Protección de la edificación frente a incendios las que recoge la Normativa específica en vigor.

Normativa que afectará tanto a obras de nueva planta como de reforma aunque en éstas la imposibilidad manifiesta y justificada de resolver todas las determinaciones de la Norma, puede eximir de su cumplimiento previo conocimiento y aceptación de este supuesto por parte del Servicio Municipal correspondiente.

En particular, la restauración y rehabilitación de edificaciones que participen de valores arquitectónicos y/o tipológicos objetivos, no vendrá afectada por aquellas determinaciones de la

Normativa contra incendios, cuyo cumplimiento viniera a desvirtuar esos valores en virtud de los cuales se produce la restauración.

El proyectista justificará adecuadamente este supuesto y las soluciones propuestas en orden a cumplir, hasta donde las características de la obra lo permitan, la Normativa vigente; en cualquier caso la aceptación de tales soluciones corresponderá, como en el caso de obras de reforma, al Servicio Municipal correspondiente.

Art. 77.- Defensa pasiva de la construcción frente a las ratas.

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

1. Alcantarillado.

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

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

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

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

2. Patios.

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

3. Tuberías.

Distinguiremos dos clases de colocación de bajantes y tuberías en general: exteriores y empotradas.

En las bajantes o tuberías exteriores, se recomienda la colocación de unos topes en forma de visera alrededor de la tubería con saliente mínimo de 10 cms.

Se colocarán tanto en tuberías verticales como en horizontales.

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

4. Muros.

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

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

5. Cámaras entre terreno y primer forjado.

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

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

6. Cubiertas.

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

7. Cuartos de basura.

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

8. Solares.

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

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

Será obligada la conservación del interior del solar, manteniéndolo limpio de basuras y escombros.

Los muros medianeros de las fincas colindantes irán provistos de zócalos al modo de los que se citan en el apartado "Muros", condicionada su desaparición a la construcción futura que se pueda levantar en el solar.

9. Cuidados de carácter general.

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

Art. 78.- Condiciones de accesibilidad.

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

En contacto con el espacio exterior accesible existirá al menos un hueco practicable de 2 m² con anchura mínima de 1 m. para facilitar la entrada y salida de mobiliario.

Art. 79.- Condiciones de perfectibilidad.

Se consideran recomendables aquellas soluciones de diseño arquitectónico que sean susceptibles de modificación sin esfuerzo en correspondencia con la capacidad económica y evolución del usuario y que permitan la introducción de mejoras, principalmente en los acabados, equipos y dotaciones de la vivienda.

Art. 80.- Condiciones de adecuación

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

En cualquier caso, la intervención de éste en la ordenación del espacio interior del alojamiento no afectará -sin que medie proyecto técnico redactado por técnico competente-, a lo que se entiende por soporte de la edificación, esto es, su estructura, servicios o infraestructuras básicas, así como muros exteriores y cubierta.

De los espacios comunes a la edificación.

Art. 81.- Portal y acceso a viviendas.

1. En las casas plurifamiliares, el espacio destinado a entrada o portal deberá contar con una anchura mínima de dos metros veinte centímetros (2,20 m) y una longitud mínima de dos metros, medida perpendicularmente al plano formado por la puerta de acceso.
2. Los espacios destinados a acceder desde esa entrada hasta la escalera o ascensor tendrán un ancho mínimo de un metro veinte centímetros (1,20 m.).
3. En los portales o vestíbulos de entrada no se instalarán locales comerciales ni industriales. No se permitirá a través de ellos ni de otros elementos comunes de la edificación el acceso de público o de mercancías a otros locales que pudieran estar instalados en la planta baja del edificio, salvo los supuestos de locales y garajes aparcamientos contemplados en las presentes Ordenanzas.
4. Las condiciones de accesibilidad en los espacios de uso común vienen reguladas por las Ordenanzas correspondientes a accesibilidad que puedan afectar en este caso al uso residencial.
5. Los pasillos interiores al edificio, pero exteriores a la vivienda, y, en su caso, las galerías exteriores de acceso a las viviendas tendrán, como mínimo, el ancho de la escalera establecido en el siguiente artículo, y en ningún caso serán inferiores a un metro veinte centímetros (1,20.).
6. En todo portal, además de los locales destinados, en su caso, a contadores, calderas o depósitos de combustible, cuyas dimensiones aparecen reguladas por normativa específica, existirá un espacio destinado a estacionamiento de coches de niño y bicicletas cuya dimensión será igual o superior a la que resulte de aplicar 0,5 m² por vivienda; en ningún caso con dimensiones superiores a 1,80 x 2,50 metros.

Art. 82.- Escaleras.

1. Los peldaños de las escaleras de uso común a varias viviendas tendrán, como mínimo, veintiséis centímetros (0,26 m.) de huella (sin contar con la moldura) y, como máximo, dieciocho centímetros (0,18 m.) de contrahuella. No se permitirá la construcción de mesetas o

rellanos partidos. En los tramos curvos, la medida de la huella se tomará en la línea de la marcha, supuesto ésta a cuarenta centímetros (0,40m.) del pasamanos. La altura mínima de las barandas será de ochenta centímetros (0,80 m.) en los tramos inclinados y de noventa centímetros (0,90.) en los horizontales. La separación entre los elementos verticales de la barandilla no excederá de doce centímetros (0,12 m.).

2. El ancho mínimo de las escaleras y pasillos de acceso a las viviendas o locales, dependerá del número de personas servidas por dicha escalera o pasillo en cada planta, y del número de plantas piso del edificio (sin contar la planta baja, o, en su caso, la planta de acceso al edificio), con arreglo a la siguiente tabla:

Nº de plantas piso		Hasta 4	De 5 a 8	De 9 a 12	De 13 a 16	De 17 a 20
Nº de personas por planta	Anchura del pasillo en m2	D N	D N	D N	D N	D N
Hasta 30	1,20	0,90 1	0,90 1	1,20 1	1,40 1	1,60 2
De 31 a 50	1,20	1,20 1	1,20 1	1,40 1	1,60 2	1,80 2
De 51 a 75	1,40	1,40 1	1,60 2	1,80 2	2,40 2	3,00 3
De 76 a 100	2,60	1,60 2	1,80 2	2,40 2	3,20 3	3,60 3

(D) = Dimensión en metros para el ancho total de las escaleras.

(N) = Número mínimo de escaleras.

3. En los casos en que se prevea una ocupación de más de cien personas por planta y en edificios de más de veinte plantas se aplicará la siguiente tabla, en la que se determinan el número (N) y el ancho total mínimo (A) de las escaleras necesarias en cada planta en función del número (E) de personas que puedan ocupar dicha planta y todas las superiores comunidades con ella y en la que serán de aplicación las siguientes reglas complementarias:
- No se tendrán en cuenta en el cálculo las escaleras cuyo ancho sea inferior a un metro veinte centímetros (1,20 m.), y a ochenta centímetros (0,80 m.) en caso de ser mecánicas.
 - Estas escaleras mecánicas, cualquiera que sea su ancho, sumarán sesenta centímetros (0,60 m.) cada una en el cálculo del ancho total mínimo.
 - En edificios destinados a almacenes o galerías comerciales de mas de dos plantas sobre la de acceso, será necesario además de las escaleras correspondientes al número E de personas, una escalera de emergencia exterior o interior aislada del resto del edificio, que recorra todas las plantas, para uso exclusivo en caso de incendio.

E		P	A	S	N
0 a	50	1,20	1,20	1	1
51 a	100	1,20	2,40		
101 a	200	1,50	2,40		
201 a	300	1,80	2,40	2	2
301 a	400	2,40	3,00		
401 a	500	3,00	3,60		
501 a	600	3,60	3,60		
601 a	700	4,20	4,20	3	
701 a	750	4,80	4,80		3
751 a	800	4,80	4,80		
801 a	900	5,40	5,40	4	
901 a	1.000	6,00	6,00		
1.001 a	1.100	6,60	6,60		
1.101 a	1.200	7,20	7,20	5	
1.201 a	1.250	7,80	7,80		4
1.251 a	1.300	7,80	7,80		
1.301 a	1.400	8,40	8,40	6	
1.401 a	1.500	9,00	9,00		
1.501 a	1.600	9,60	9,60		
1.601 a	1.700	10,20	10,20	7	
1.701 a	1.750	10,80	10,80		5
1.751 a	1.800	10,80	10,80		
1.801 a	1.900	11,40	11,40	8	
1.901 a	2.000	12,00	12,00		
2.001 a	2.100	12,60	12,60		
2.101 a	2.200	13,20	13,20	9	
2.201 a	2.250	13,80	13,80		6
2.251 a	2.300	13,80	13,80		
2.301 a	2.400	14,40	14,40	10	
2.401 a	2.500	15,00	15,00		
2.501 a	2.600	15,00	15,60		
2.601 a	2.700	16,20	16,20	11	
2.701 a	2.750	16,80	16,80		7
2.751 a	2.800	16,80	16,80		
2.801 a	2.900	17,40	17,40	12	
2.901 a	3.000	18,00	18,00		
3.001 a	3.100	18,60	18,60		
3.101 a	3.200	19,20	19,20	13	
3.201 a	3.250	19,80	19,80		8
3.251 a	3.300	19,80	19,80		
3.301 a	3.400	20,40	20,40	14	
3.401 a	3.500	21,00	21,00		

4. En todos los casos en que se exige más de una escalera, las previstas se situarán separadas de forma que faciliten la evacuación en caso de incendio, y una de estas escaleras tendrá el

carácter de escalera de emergencia, estará separada del pasillo con una puerta inalterable al fuego y tendrá una de sus caras abiertas a patio o fachada.

5. El número de personas servidas por escaleras se determinará en función del programa familiar en los edificios de viviendas y, para otros usos, se determinará según las previsiones de ocupación máxima del edificio.

En los casos de oficinas, comercios, industrias y establecimientos similares, en los que no se pueda prefijar el número de personas, se contará una persona por cada quince metros cuadrados (15 m²) o fracción de superficie construida.

6. Toda escalera tendrá un ancho mínimo de ochenta centímetros (0,80 m.), medido por el ámbito mínimo.
7. En cualquier caso, deberá de posibilitarse la evacuación de una persona en camilla desde la vivienda hasta el exterior.
8. La cubierta del edificio, será accesible directamente, para la reparación y limpieza, desde las zonas comunes del edificio.

Art. 83.- Iluminación de los espacios comunes.

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

Art. 84.- Iluminación y ventilación.

1. Las escaleras tendrán iluminación lateral directa en el espacio de cada planta, a través de patios de ventilación o de luces, o espacios semiabiertos del edificio (tendederos), o por fachada mediante aberturas de un metro veinticinco centímetros cuadrados (1,25 m²) de superficie mínima.
2. Se exceptúa de lo dispuesto en el párrafo anterior la planta baja en todo caso, y las dos últimas, cuando la escalera tenga iluminación y ventilación cenital. En tal caso dicha iluminación y ventilación deberá obtenerse mediante aberturas de un metro veinticinco centímetros cuadrados (1,25 m.) de superficie mínima. La misma superficie mínima deberá tener en planta el hueco de la escalera.
3. Las escaleras tendrán, como mínimo, ventilación permanente en la parte superior. También dispondrán de entrada de aire en la parte baja, que podrá ser a través de la puerta del vestíbulo si no hay doble puerta o a través del patio en la primera planta a la que alcance dicho patio.

Art. 85.- Condiciones acústicas.

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

Art. 86.- Condiciones higrotérmicas.

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

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

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

Art. 87.- Protección en ventanas o huecos.

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

Art. 88.- Condiciones de defensa. Contra accidentes.

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

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

Art. 89.- Defensa contra el fuego.

Aparece regulada por normativa específica en vigor.

Art. 90.- Dotaciones mínimas de los servicios comunes.

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

<u>Espacios comunes</u>	<u>Dotación mínima</u>
- Portal o vestíbulo de entrada al edificio (en zonas de paso)	1 casillero postal. 1 portero eléctrico 50 lux.
- Escaleras y zonas de peldaños	1 toma de corriente. 75 lux.
- Circulación interior a vivienda	50 lux.
- Cuarto de coches de niño y bicicletas	50 lux. 1 grifo de agua.
- Cuarto de basuras	1 sumidero. 1 punto de luz.
- Cuarto de contadores eléctricos y de agua	15 lux. 1 sumidero.
- Cuarto de calderas	1 grifo de agua. 1 sumidero. 15 lux. 1 toma de corriente.

El portero eléctrico, los pulsadores de las zonas comunes del edificio y los timbres de llamada a las viviendas estarán situados de modo que el pulsador más alto no rebase la altura de un metro sesenta centímetros (1,60 m.) medida desde la cota del correspondiente pavimento.

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

Art. 91.-

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

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

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

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

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

Las viviendas en planta baja para minusválidos, tendrán en cuenta y condicionarán los accesos de acuerdo con el Decreto 1766/1975 de 20 de Junio (B.O.E. 1975-07-24).

Art. 92.- Ascensores.

El espacio destinado a ascensores y cuarto de máquinas, así como el diseño y características de esta instalación, están regulados por reglamentación específica del Ministerio de Industria (Reglamento de Aparatos elevadores), y en particular por las prescripciones recogidas en la sección 2 del capítulo 8 de las presentes Ordenanzas.

Art. 93.- Sala de calderas.

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

Art. 94.- Almacenamiento de combustible.

Las condiciones de almacenamiento de los combustibles líquidos y gaseosos serán las especificadas en reglamentación correspondiente (Actualmente Normas Básicas para instalaciones de gas en edificios habitados (1974). Reglamento general del servicio público de gases combustibles. Reglamento para utilización de productos petrolíferos en calefacción y otros usos no industriales), y en particular y por lo que se refiere a esta instalación observarán las determinaciones siguientes:

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

Art. 95.- Antenas receptoras de radiodifusión y televisión, antenas para usuarios de telefonía fija con accesos vía radio y antenas de radioaficionados (Modificación 21/11/02, B.O.N. 17/01/03 incluida)

Además de lo regulado por la legislación vigente específica aplicable a cada caso, se aplicará la siguiente normativa:

En los edificios, las antenas se colocarán en cubierta.

En cubiertas inclinadas, donde existan paños que no viertan a fachadas, las antenas receptoras de radiodifusión y televisión, antenas para usuarios de telefonía fija con accesos vía radio y antenas de radioaficionados deberán ubicarse en estos, con el fin de que no sean visibles desde la vía pública.

En los edificios destinados a vivienda plurifamiliar, los elementos y equipos de telecomunicaciones serán colectivos, y solo se permitirá una antena por cada opción de captación de telecomunicaciones.

Esta regulación es extensible a las edificaciones industriales y a cualquier otra instalación de telecomunicación de características morfológicas o funcionales, análogas.

Art. 96.- Casilleros.

Su instalación, obligada, se ajustará a la normativa vigente (Actualmente B.O.E. de 3 de Septiembre de 1971).

Art. 97.- Normas básicas para instalaciones.

1. Las instalaciones deberán ajustarse en todo caso a las disposiciones generales de obligado cumplimiento, y, en particular, a las siguientes:
 - a) Orden del Ministerio de Industria, de 9 de Diciembre de 1.975, sobre normas básicas para las instalaciones interiores de suministro de agua.
 - b) Reglamento Electrotécnico para baja tensión, aprobado por el Decreto 2413/1973, de 20 de Septiembre e Instrucciones complementarias, dictadas por Orden del Ministerio de Industria de 31 de Octubre de 1.973.
 - c) Ley 49/1966, de 23 de Julio sobre antenas colectivas y Orden del Ministerio de Información y Turismo de 23 de Enero de 1.967, sobre normas para su instalación.
2. Las presentes Ordenanzas remiten, en todo caso, a las disposiciones generales vigentes en el momento de su concreta aplicación, por lo que la modificación de las citadas en el párrafo anterior, comportará la obligación de cumplir las que las sustituyan.

SECCION SEGUNDA - LOCALES COMERCIALES.

Art. 98.-

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

Art. 99.- 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 m²) de superficie construida.
- 2) Locales de más de quinientos metros cuadrados.

3) Galerías comerciales en planta baja o planta piso.

Art. 100.- Condiciones generales.

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

1. Las zonas destinada a venta al público en el local tendrá una superficie mínima de diez metros cuadrados (10 m^2) 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 m.), salvo en zonas de entreplanta, altura 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 o público.
3. En los edificios de nueva planta con uso de vivienda, éstas deberán disponer de accesos, escaleras y ascensores independientes.
4. El dimensionado de las escaleras se ajustará a lo previsto para escaleras de uso común en viviendas.
5. Los locales dispondrán para su personal de los servicios de higiene que fija la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y como mínimo, para empresas con más de diez (10) trabajadores, de los siguientes:
 - a) Dos metros cuadrados (2 m^2) de vestuario y sanitarios por persona, con separación por sexos.
 - b) Un (1) lavabo por cada diez (10) empleados que trabajen la misma jornada.
 - c) Un (1) inodoro por cada veinticinco (25) hombres y otro por cada quince (15) mujeres que trabajen la misma jornada.

Para empresas con menos de diez (10) trabajadores se exigirá, como mínimo, un inodoro y un lavabo, un cuarto de aseo no inferior a $1,50 \text{ m}^2$. Los servicios sanitarios de varios locales que formen conjunto podrán agruparse.

6. Los locales con ventilación natural deberán disponer de huecos de ventilación de superficie total no inferior a un octavo ($1/8$) de la superficie en planta de cada dependencia. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos. Se admitirán para los servicios higiénicos los sistemas de ventilación señalados para vivienda.
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. La instalación quedará sometida a revisión periódica por la autoridad municipal, la cual podrá, incluso, ordenar el cierre total o parcial del local en el caso de deficiente funcionamiento de la instalación.
8. Entreplantas y Galerías de Almacenamiento.

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

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

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

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

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

10. Sótanos.

Sólo se admitirán locales comerciales en el primer sótano, el cual deberá constituir una unidad con el local de la planta inmediata superior y dispondrá de los elementos de ventilación señalados en la condición sexta, excepto cuando el acceso pueda realizarse independientemente por razón del desnivel de las 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 1,50 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 Municipales de Sanidad, vigentes.

Art. 101.-

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. 102.- Condiciones específicas según categoría de local.

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

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

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

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

2. Para locales de segunda categoría las condiciones específicas serán las siguientes:

1) Dispondrán de aseos para el público, diferenciados por sexos con un mínimo de dos aseos, compuestos por lavabo e inodoro, por cada trescientos metros cuadrados (300 m²) o fracción, separados del local público con 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.

4) Dispondrán de un aseo como mínimo con puerta de ochenta y cinco centímetros (0,85 m.) y ante la misma deberán disponerse un espacio suficiente para poder inscribir un círculo de un metro cincuenta centímetros (1,50 m.) de diámetro.

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

1) Las galerías comerciales dispondrán de ventilación natural o artificial con arreglo a los criterios generales y con independencia de los locales a los que den acceso.

2) La anchura mínima de una galería comercial será igual a un siete por ciento de su longitud, con un mínimo de cuatro metros. Podrá servir de acceso a vestíbulos de edificios de viviendas u oficinas.

Quando se trate de un pasaje tendrá acceso para el público por ambos extremos.

3) Los locales con acceso desde una galería comercial cumplirán, además de las condiciones generales, las que les correspondan según su categoría, y, a efectos de la ordenanza de prevención de incendios, se tratará como una unidad el conjunto formado por la galería comercial y los locales que la componen.

Art. 103.- Condiciones de las dotaciones.

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

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

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

Art. 104.- Materiales.

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

Art. 105.- Contra accidentes.

Se dejará prevista la posibilidad de conexión a toma de tierra. Los elementos ornamentales y en general cuantos se dispongan para singularizar un comercio, no deben por su situación producir riesgo de accidentes.

Art. 106.- Contra el fuego.

Se estará a lo dispuesto en la normativa específica en vigor.

SECCION TERCERA - OFICINAS.

Art. 107.- 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 m²). Las dependencias que se utilicen permanentemente por personal contarán al menos, con seis metros cuadrados (6 m²).

- 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 reducir 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) Sólo se admitirán oficinas en el primer sótano, que deberá constituir una unidad con el local de planta inmediata superior y dispondrá obligatoriamente de ventilación artificial y de condiciones adecuadas 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 m.) contados hasta la línea inferior del dintel desde la rasante de la acera; el desnivel se salva mediante escalera con peldaños mínimos de 28 por 17 centímetros, que deje una meseta de un metro (1 m.) de ancho como mínimo, a nivel del batiente, donde pueda efectuarse el giro de la puerta.

Art. 108.- Otras condiciones.

1. Se cumplirán, además las siguientes condiciones:
 - a) El dimensionado de escaleras se ajustará a lo previsto 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 y como mínimo, para empresas con más de diez (10) trabajadores, los siguientes:
 - Dos metros cuadrados (2 m²) de vestuario y sanitarios por persona, con separación de sexos.
 - Un (1) inodoro por cada veinticinco (25) hombres y otro por cada quince (15) mujeres que trabajen la misma jornada.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.
 - c) Los locales con ventilación natural deberán disponer de huecos de ventilación de superficie total o 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.
 - 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. La instalación quedará, además, sometida a revisión periódica por la autoridad municipal, la cual podrá incluso ordenar el cierre total o parcial del local en el caso de deficiente funcionamiento de la instalación.
2. Los elementos de uso común de los edificios destinados a oficinas se regirán por lo dispuesto con referencia a las viviendas.

Artículo 108.bis.-Oficinas tipo loft. (Creado el 03/06/14 B.O.N. 11/09/14 incluida)

Se entiende por Oficina tipo Loft a los efectos de la presente Ordenanza, la oficina complementada con espacios de descanso de las siguientes características:

- El local deberá contar con una superficie construida mínima de cuarenta metros cuadrados (40 m²).
- Los espacios de descanso contarán obligatoriamente con:
 - Una zona de uso común dotada de asientos suficientes con superficie útil mínima de 9 m², con iluminación natural directa desde espacio exterior o patio de manzana y frente mínimo de 2,5 metros.
 - Una zona donde el trabajador pueda descansar en condiciones adecuadas con superficie útil mínima de 6 m², con iluminación natural directa desde espacio exterior o patio, pudiéndose sustituir por hueco de comunicación con la zona de uso común de 2 metros de altura por 1,30 metros de anchura.
- Opcionalmente podrá contar con oficio que podrá ser un espacio independiente o añadido a la zona de uso común.
- No podrá ubicarse exclusivamente en planta sótano.

La tipología de oficina tipo Loft no excluye la posibilidad de que en el resto de las oficinas exista algún espacio destinado a descanso.

SECCION CUARTA - EDIFICACION INDUSTRIAL

Art. 109.- Régimen de su establecimiento.

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

Art. 110.- Condiciones de carácter general.

Serán las siguientes:

1. Todo local industrial tendrá una superficie mínima de diez metros cuadrados (10 m²).
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 m.) que podrá reducirse a dos metros diez centímetros 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. 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 usos 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. 111.- Evacuación de residuos.

Si las aguas residuales no reunieran, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales correspondientes, las debidas condiciones para su vertido a la alcantarilla general, habrán de ser sometidas a depuración por procedimientos adecuados a fin de que se cumplan las condiciones que señala el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas y Peligrosas y demás disposiciones vigentes sobre la materia.

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

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

SECCION QUINTA - HOTELES Y OTROS USOS.

Art. 112.- Condiciones de habitabilidad.

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

Los edificios destinados a colegios, instalaciones deportivas, salas de 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 precedentes 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, por las condiciones de habitabilidad de los comercios o industrias con las limitaciones siguientes:

- 1) Su altura mínima será de dos metros diez centímetros (2,10 m.)
- 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.

CAPITULO III - CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LA EDIFICACION.

Art. 113.-

Al margen de cuantas determinaciones de esta índole pueden derivarse del cumplimiento de condiciones particulares impuestas a la edificación en secciones anteriores, las presentes Ordenanzas recogerán específicamente condiciones constructivas.

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

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

Art. 114.- Instalaciones de elementos comunes.

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

Art. 115.- 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 cms.

El paramento exterior del cimiento de fachada coincidirá con el de ésta en una profundidad mínima de un metro y medio. Por debajo de esta 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 de 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.

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

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

Art. 116.- Derribos, desmontes y relleno de tierras.

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

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

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

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

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

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. 117.- Zanjas. (Modificación 13/12/00, B.O.N.21/2/01 incluida)

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

Profundidad	Anchura mínima 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 m. se revestirán las paredes laterales con tablones a lo largo de 0,20 m. de ancho y 0,05 m. de grueso, como mínimo, entibándolos con codales

y tacos de madera o gatos de tornillo. Los tablonos deben tener una longitud en tramos rectos de 4 m. 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 tablonos 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 cms. 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 cms. 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.

Cuando las obras se realicen bajo la dirección de un técnico competente, se podrá permitir, bajo su responsabilidad y adoptando las medidas necesarias para garantizar la seguridad, la realización de zanjas de anchura inferior a 60 centímetros.

Las zanjas de acera se realizarán de forma que la reposición del pavimento se adecue al módulo de baldosa.

Art. 118.- Zócalos.

Los proyectos deberán prever la colocación de los mismos de una altura mínima de 0.90 mts., a no ser que se prevea el suficiente drenaje de los edificios.

Art. 119.- Estructura, condiciones a su calidad.

La solución constructiva resolverá la rigidez de la estructura, las juntas estructurales de la edificación, la separación del edificio y terreno por un espacio aireado de altura no inferior a 30 cms. en aquellos casos en que la planta baja se destine a vivienda, la impermeabilidad de las soleras en locales o zonas comunes, así como la protección de los materiales estructurales de la agresión ambiental y de otros materiales no compatibles.

Art. 120.- Cerramientos exteriores. Muros.

Su diseño y solución constructiva asegurarán su resistencia, así como el cumplimiento de aquellas determinaciones que regulan en otro articulado el comportamiento acústico e higrotérmico de la edificación destinada a vivienda.

Art. 121.- Carpintería exterior.

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

Art. 122.- Muros medianeros.

Los muros medianeros serán de material incombustible y tendrán una altura no inferior a la que corresponda a las cubiertas en todos sus puntos.

En cualquier caso deberá quedar garantizada la independencia de los cuerpos de estructura y cerramientos de construcciones contiguas.

Art. 123.- Chimeneas y hogares. *(Modificación de 04/07/02 B.O.N. 19/08/02 incluida)*

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 2,00 metros sobre la cubierta exterior del edificio en aquel punto.

Si distara menos de 2,00 metros de otra construcción habitable propia o ajena, dicha elevación deberá entonces contarse sobre la cubierta de la construcción más elevada.

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

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

Las calderas individuales de viviendas o de locales comerciales, oficinas, etc., cuando el edificio no disponga de conductos apropiados hasta cubierta y siempre que la normativa vigente lo permita, se regirán por las siguientes condiciones:

- Con el fin de permitir la implantación progresiva, será necesaria la aprobación de un modelo de evacuación de gases provenientes de la combustión y ventilación para instalaciones de gas. Para la aprobación del modelo será necesaria la presentación de proyecto técnico visado, acompañado del compromiso de la comunidad de propietarios a ajustarse al mismo y el visto bueno de la compañía suministradora.
- El modelo elegido, no deberá suponer perjuicios ambientales ni a propios, ni a terceros.
- En el caso en que la evacuación no se realice hasta cubierta, la caldera será de circuito estanco y tiro forzado, la potencia del quemador no excederá de 25.000 kcal/h por vivienda o por local y en las plantas elevadas las salidas se realizarán en una misma vertical y estará dotadas de un mismo tipo de deflector.
- Si la evacuación se pretende a patio, el Ayuntamiento valorará si este reúne las condiciones necesarias que eximan de evacuar los humos a cubierta mediante un conducto.
- Estas determinaciones serán de aplicación solo en aquellos edificios ubicados en zonas en las que el planeamiento de desarrollo no establezca condiciones específicas distintas a las aquí expuestas.
- En los edificios protegidos se estará a lo dispuesto en su normativa específica.

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. 124.- Conductos de ventilación.

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

- a) Un solo colector puede servir a un máximo de siete plantas.
- b) Todos los conductos y colectores individuales deben ser verticales y de materiales incombustibles.
- c) La sección mínima del colector debe ser de 400 cm² y la de los conductos individuales de 150 cm².
- d) La longitud mínima del conducto individual desde la toma hasta su desembocadura en el colector general, debe ser de 2 metros.
- e) El entronque del conducto individual con el colector general debe hacerse con un ángulo menor de 45 grados.
- f) El conducto individual sólo debe ventilar un solo local.
- g) La proporción máxima entre los lados del colector debe ser de 1 a 1,5.
- h) La abertura mínima permanente de la rejilla de acometida del conducto individual debe ser de 100 cm².
- i) El orificio de ventilación del local se colocará a una altura mínima de 2,20 sobre el pavimento.
- j) 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 cm² de sección.
- k) La salida exterior del colector deber prolongarse 0,40 metros por encima de la cubierta, disponiendo una coronación en el conducto que funcione como aspirador estático.
- l) El colector y los conductos individuales deberán estar protegidos del ambiente exterior para no perjudicar el tiro correcto de la chimenea.
- m) 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 aquéllos.

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

CAPITULO IV - CARACTERISTICAS ESTETICAS DE LA EDIFICACION.

SECCION PRIMERA - CONDICIONES ESTETICA GENERALES.

Art. 125.-

Las construcciones habrán de adaptarse, básicamente al ambiente estético del sector en que se implanten se entiende que el valor de éste resulta determinante. A tal efecto se ajustarán a lo previsto en este capítulo.

Art. 126.-

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

Art. 127.- Patrimonio artístico y cultural.

Será objeto de especial observancia en todo el término, lo previsto en las disposiciones de los artículos 17, 18, 73 y concordantes de la Ley del Suelo (Texto Refundido de 1.976), debiendo figurar en los datos de información y memorias de todos los planes urbanísticos, proyectos de urbanización, proyectos de construcción y obras públicas en general, de la Ciudad, una justificación de la observancia de los preceptos citados, con especial detalle en referencia al art. 73, exigiéndose los planos, estudios de perspectivas, de rasantes visuales, panorámicas, fotográficas y demás elementos necesarios para determinar la procedencia o no del otorgamiento de licencias, aprobación del plan o ejecución de la obra.

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

Art. 128.- Fachadas. *(Modificación de 21/11/02, B.O.N. 17/01/03 incluida)*

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

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

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

Quedan prohibidas las instalaciones en fachada, con la excepción de lo que se deduzca al capítulo VIII "Régimen de servicios" de la O.G.E. y de los casos en que el ayuntamiento lo estime

conveniente para el alumbrado público o para la realización de desvíos provisionales de instalaciones.

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

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

Art. 129.-

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

Art. 130.-

La edificación sin perjuicio de que aparezca sometida en su caso a determinaciones de los catálogos en vigor, cumplimentará la determinación que, bajo el epígrafe general "Normas para la Protección del Patrimonio Urbano", se recoge en el título V de la Normativa Urbanística del Plan General".

SECCION SEGUNDA - CONDICIONES ESTÉTICAS DEL CASCO ANTIGUO

Art. 131.-

Al margen de las determinaciones que orden a orientar la composición arquitectónica y regular las condiciones estéticas aplicables a los edificios del Casco Antiguo pudieran establecerse en Planes Especiales, las presentes Ordenanzas recogen aquellas que, en tanto ese planeamiento o normativa especial no se produzca, serán de aplicación en el Casco Antiguo. Obviamente, siguen en vigor las prescripciones inherentes al Catálogo de Edificios y elementos de interés del Casco Antiguo.

Art. 132.-

Todo edificio o elemento arquitectónico o urbanístico recogido en el catálogo de edificios, monumentos, jardinería y elementos dignos de protección vigente para el Casco Antiguo de Pamplona, estará sometido al régimen establecido en dicho catálogo.

Art. 133.-

Se permitirá la ejecución de obras de demolición, reforma, ampliación o consolidación en los edificios de esta zona cuando su clasificación así lo permita y siempre que se realicen de acuerdo con el sentido y las determinaciones recogidas en esta sección.

Art. 134.-

La altura de la edificación y su número de plantas se ajustarán a lo preceptuado en las condiciones particulares de volumen recogidas en Normativa Urbanística Particular.

Art. 135.-

La nueva edificación proyectada responderá, como regla general, a la tipología edificatoria existente tanto en lo relativo a constantes constructivas, como a ordenación y composición arquitectónica.

En particular, tanto las obras de nueva planta como las obras de ampliación, reforma y consolidación, resolverán de modo análogo a las construcciones existentes la cubierta, los remates y cornisas, huecos de balcones, miradores y carpinterías de ventana. Los materiales empleados en cubierta, cerramientos y huecos exteriores responderán al criterio recogido en el párrafo anterior, quedando la utilización de materiales o texturas distintas a las usuales del entorno sujeta a justificación técnica y en el último término a la aprobación del Ayuntamiento.

Se prohíbe expresamente en el ámbito del Casco Antiguo el vuelo de cuerpos edificados cerrados, quedando limitada la posibilidad de vuelo a balcones y miradores, cuya profundidad no supere, medida desde el plano de fachada, la décima parte de la anchura de la calle o plaza a que dé frente y, en ningún caso, 0,80 metros.

Art. 136.- Plantas bajas.

Cualquiera que sea su uso, los materiales empleados en la composición de los cerramientos de planta baja serán aquellos que constituyan el resto de la edificación a que pertenezca, salvo que se pretenda conferir a dicha planta el carácter de zócalo del resto de la construcción, en cuyo caso se emplearán en la constitución de su muro sillares o aplacados de piedra.

La decoración de instalaciones comerciales y elementos decorativos adicionales estará sometida a lo preceptuado con carácter general para tratamiento de fachadas en planta baja, (art. 128).

Art. 137.-

Cualquier obra de reforma, ampliación o consolidación de la edificación, sea en residencial o comercial, signifique o no un cambio de uso, estará sometida a las determinaciones recogidas en la presente sección.

SECCION TERCERA - CONDICIONES DEL I ENSANCHE.

Art. 138.-

Permanece vigente en su integridad el texto que bajo el epígrafe "CATALOGO DE EDIFICIOS DEL PRIMER ENSANCHE DE PAMPLONA" se recogía en las Modificaciones a las Ordenanzas de Construcción de fecha 29 de Mayo de 1979.

CAPITULO V - INSTALACIONES DE ESTACIONAMIENTOS, GARAJES, APARCAMIENTOS Y SERVICIOS DEL AUTOMOVIL. *(según aprobación por el pleno de 4 de septiembre de 2008, B.O.N. 19.09.2008)*

Art. 139.-

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

Con independencia del régimen de titularidad pública o privada de los garajes-aparcamientos, a los efectos de esta ordenanza y de las condiciones que han de cumplir se distinguen las siguientes clases:

1. Aparcamientos convencionales.
2. Aparcamientos robotizados, que son aquellos en los que los desplazamientos de vehículos en su interior, desde las zonas de recepción o hasta las zonas de entrega de vehículos y su almacenamiento, se efectúa automáticamente mediante equipos de elevación y transporte, no existiendo, por consiguiente, circulación de vehículos por sus propios medios ni de usuarios fuera de las mencionadas áreas de recepción o entrega.
3. Aparcamientos semiautomáticos, son aquellos en que todos los vehículos se desplazan por sus propios medios hasta las plazas de aparcamiento o hasta sus proximidades, aumentándose la capacidad de las zonas de aparcamiento convencional mediante equipos de elevación o de transporte horizontal, manteniéndose el resto de las condiciones morfológicas de un aparcamiento convencional.

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

A efectos de la presente Ordenanza, se entiende por Estación de Servicio toda instalación que contenga aparatos para suministro de carburantes, gasóleo y lubricantes y en la que pueden existir otras relacionadas con los vehículos de motor.

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

Art. 140.- Ámbito de aplicación.

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

Art. 141.- Condiciones generales.

1. La instalación y uso de garajes-aparcamientos y locales para el servicio de automóviles deberá sujetarse a las prescripciones recogidas en la presente sección, y demás normativa 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. 142.- Previsión de plazas.

La previsión de plazas de garajes-aparcamientos establecida en la Normativa Urbanística General del Plan Municipal podrá ser sustituida por plazas de estacionamiento a través de Planes Parciales o Especiales, o de Estudios de Detalle; pero en ningún supuesto, dichos estacionamientos, generados por concretas previsiones de cada edificio, podrán computarse entre los exigidos por dichos Planes o Estudios de Detalle, como complemento del sistema viario.

Art. 143.-

1. Las superficies de edificación consideradas para hallar el número de plazas de aparcamiento o garajes-aparcamientos, deberán referirse a la superficie total construida, comprendiendo en ella no sólo la del local destinado a la actividad que se considere, sino también la de los servicios, almacenes y otros anejos de la misma.
2. Cuando de la aplicación de las determinaciones mínimas requeridas a metros cuadrados resulte un número fraccionario de plazas, cualquier fracción igual o menor a la mitad podrá descontarse, y la superior a la mitad deberá computarse como un espacio más.

Art. 144.- Plaza de aparcamiento.

A. Aparcamientos convencionales:

1. Cada plaza de aparcamiento dispondrá de una superficie no inferior a la prevista para las mismas en la normativa de vivienda de protección oficial y con unas dimensiones no inferiores a las que se establece en la normativa de habitabilidad.
2. La reserva de plazas y las dimensiones para vehículos que transporten personas con algún tipo de minusvalía será la fijada por la normativa de aplicación.
3. En el pavimento de los garajes-aparcamientos se señalarán los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, que aparecerán grafiados en los planos correspondientes de los proyectos que se presenten para solicitar la concesión de licencias.

B. Aparcamientos robotizados y semiautomáticos:

En los aparcamientos robotizados y semiautomáticos tendrán la consideración de plaza de aparcamiento cada una de las plataformas o espacios de aparcamiento previstos para tal fin y dimensionados convenientemente, con independencia de que la utilización de cada una de las plazas por los usuarios podrá o no estar predeterminada.

Art. 145.- Altura mínima.

Los locales destinados a garaje-aparcamiento convencional tendrán la altura libre mínima que se establece para los mismos en la normativa de habitabilidad.

Art. 146.- Disposición de las plazas.

La disposición de las plazas de estacionamiento, aparcamiento y garaje-aparcamiento convencional será tal que pueda accederse a todas ellas directamente.

Art. 147.-

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

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

Art. 148.- Relación con la circulación.

Los establecimientos y garajes-aparcamientos se proyectarán atendiendo siempre las posibilidades de acceso a los mismos y las necesidades de circulación rodada existente en cada uno de ellos. La solución propuesta se razonará en un estudio de la naturaleza e intensidad del tránsito en los mismos.

Art. 149.- Pasillos y accesos.

A. Aparcamientos convencionales y aparcamientos semiautomáticos:

1. En los planos de los Proyectos que se presenten con las solicitudes de licencia figurarán señalados los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, tanto en los estacionamientos como en los aparcamientos y garajes-aparcamientos.
2. Al ejecutarse los Proyectos, se señalarán sobre el pavimento los emplazamientos y pasillos, así como el camino recorrible por el usuario como peatón para evitar a éste el riesgo de atropello.
3. Los accesos que den a la vía pública estarán dotados de las señales de circulación preceptivas para advertencia de peatones y vehículos.
4. Los accesos y salidas del garaje para peatones deberán cumplir lo especificado en el Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituya. Aquellos garajes que tengan entre 40 plazas y 100 plazas de aparcamiento deberán contar con dos accesos de peatones y por cada cien plazas más contarán con otro acceso.

B. Aparcamientos robotizados:

1. Para la determinación del número mínimo y disposición de las salidas peatonales en las zonas accesibles a los usuarios del aparcamiento se aplicarán las condiciones generales de evacuación que establezca el Código Técnico de la Edificación o norma que lo sustituya. Las áreas interiores destinadas al mantenimiento y similares dispondrán de salidas de emergencia.
2. Los accesos que den a vía pública estarán dotados de las señales de circulación preceptivas para advertencia de peatones y vehículos.

Art. 150.- Rampas, accesos y salidas de vehículos.

A. Aparcamientos convencionales y aparcamientos semiautomáticos:

1. La anchura mínima de los accesos para un sólo sentido de circulación, que den a calles de menos de doce (12) metros de ancho, será de cuatro (4) metros. En los demás casos será de tres metros (3).
2. Los accesos para un sólo sentido de circulación podrán ser utilizables alternativamente en uno u otro sentido mediante la señalización adecuada.

3. Para el dimensionamiento de accesos y zonas de circulación se estará a lo dispuesto en la normativa de habitabilidad.
4. Los garajes-aparcamientos con capacidad para más de cuarenta (40) plazas deberán disponer al menos de un acceso para dos sentidos de circulación de un ancho no inferior a cinco metros cuarenta centímetros (5,40 m.) o de dos accesos para un solo sentido de tres metros (3 m.) de anchura mínima para cada uno. El espacio de acceso y espera para la incorporación al exterior cumplirá con lo que se establece en el Código Técnico de la Edificación o norma que lo sustituya.
5. Los garajes-aparcamientos con capacidad para más de cien (100) plazas deberán tener como mínimo dos accesos que en tal caso serán balizados en forma que se establezca su sentido único de circulación.

B. Aparcamientos robotizados:

1. El área de recepción se situará en el interior de la parcela y su dimensionamiento se justificará en el proyecto que se presente mediante un estudio de incidencia sobre el tráfico a la red viaria circundante. Tendrá una capacidad mínima de dos vehículos, incluida la cabina de entrega. El área de entrega de vehículos se situará en el interior de la parcela y tendrá capacidad, como mínimo, para un vehículo, y un espacio adecuado para la espera de usuarios.
2. Se permite un área de recepción y entrega común, que pueda ser utilizable alternativamente mediante la señalización adecuada.
3. A efectos de determinación del número y disposición de viales de acceso, así como del ancho y sentido del acceso, se estará a lo dispuesto en el punto A de este artículo.

Art. 151.- Pendiente de las rampas.

La pendiente de las rampas cumplirá con lo que establece la normativa de habitabilidad. El espacio de acceso y espera en la incorporación del vehículo al exterior cumplirá con lo especificado en el Código Técnico de la Edificación o norma que lo sustituya.

Art. 152.- Aparatos montacoches.

Se podrá permitir el empleo de aparatos montacoches para el acceso a garajes-aparcamientos conforme a lo establecido en la normativa de habitabilidad.

Art. 153.- Acceso y salida de peatones aparcamientos públicos.

El acceso de peatones al garaje-aparcamiento público se efectuará a través de locales o pasos destinados únicamente al servicio propio, y cumplirán las condiciones que se establecen en el Código Técnico de la Edificación o norma que lo sustituya.

Art. 154.- Mancomunación de garajes-aparcamientos.

Con el fin de reducir al mínimo los accesos de vehículos, se autorizará la Mancomunación de garajes-aparcamientos siempre que se den las debidas garantías.

Art. 155.- Dotación sanitaria.

1. Los garajes-aparcamientos con capacidad de 30 a 100 plazas de aparcamiento dispondrán de un aseo.
2. Los que tengan más de 100 plazas de aparcamiento hasta 300 plazas dispondrán de dos aseos.

3. Los de más de 300 plazas de aparcamiento dispondrán de otro aseo más por cada 100 plazas de aparcamiento.

Art. 156.- Construcción del recinto.

1. El recinto deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjado resistentes al fuego y con aislamiento acústico de acuerdo con la normativa vigente, sin huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.
2. Se podrán comunicar los garajes-aparcamientos con la escalera, ascensor, cuartos de caldera, salas de máquinas, cuartos trasteros o locales para otros usos autorizados del inmueble en las condiciones a que obliga el Código Técnico de la Edificación o norma que lo sustituya.
3. Se prohíbe especialmente la comunicación del recinto de garajes-aparcamientos cualquiera que sea su superficie con locales destinados a salas de espectáculos o vestíbulos de las mismas.
4. Los garajes-aparcamientos que se construyan en el subsuelo del patio de manzana deberán cumplir las condiciones de la edificación en patio de manzana, no pudiendo destinarse el recinto resultante más que a la estancia de vehículo y lavado o engrase de los mismos.
5. Entreplantas. Podrán construirse entreplantas en la totalidad de la planta baja, únicamente para uso de aparcamiento de automóviles y siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
 - a) La altura mínima libre en cualquier punto será de 2,20 metros, tanto en la parte inferior como en la superior.
 - b) Las entreplantas estarán vinculadas a la planta baja, teniendo todo el local el uso de aparcamiento. El acceso se realizará a través de la planta baja, no pudiendo ser independientes de ésta.
 - c) Cuando la cota del pavimento del local sea inferior a la rasante exterior en el punto de acceso, la entrada tendrá una altura libre de 2 metros contados desde la línea inferior del dintel a la rasante de la acera.
 - d) En caso de construirse trasteros, éstos no ocuparán una superficie superior al 10% del total del local.

La creación de entreplantas para este fin no supone consumo de aprovechamiento, por tratarse de un uso necesario, en los mismos términos que establece la Normativa Urbanística General del Plan Municipal.

Las entreplantas construidas como aparcamiento únicamente se consideran consolidadas si se mantiene el mismo uso.

En caso de un posterior cambio de uso deberá cumplirse con los retranqueos y superficies máximas establecidos para locales comerciales, así como el resto de ordenanzas y normativas que le sean de aplicación.

Art. 157.- Condiciones acústicas.

El nivel acústico en el garaje-aparcamiento deberá cumplir con la normativa de aplicación.

El funcionamiento de los equipos de elevación y transporte estará sujeto a las condiciones que en materia de aislamiento acústico y de generación y transmisión de ruidos y vibraciones establezca la normativa que sea de aplicación.

Art. 158.- Iluminación.

El nivel de iluminación será el exigido por la normativa de aplicación.

Art. 159.- Ventilación.

A. Aparcamientos convencionales y aparcamientos semiautomáticos:

1. La ventilación se realizará conforme a la normativa de aplicación.
2. En los aparcamientos interiores en edificio o manzana completa se permitirán los huecos de ventilación en fachada a la calle separados como mínimo cuatro metros de las fincas colindantes, no autorizándose en las fachadas a patios de manzana. El aparcamiento interior en planta baja se podrá acoger a esta disposición antes señalada.

B. Aparcamientos robotizados:

1. Las áreas de recepción y entrega de vehículos y, en general, todas aquellas en las que exista circulación de vehículos por sus propios medios, dispondrán de sistemas de ventilación que impidan la acumulación de gases de combustión. Los criterios de diseño de las instalaciones de ventilación serán los señalados en el punto A de este artículo.
2. En el interior de la zona del aparcamiento contará con una ventilación de seguridad para la evacuación de humos en caso de incendio conforme a la normativa de aplicación.

Art. 160.- Dotaciones.

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

Art. 161.- Condiciones de defensa contra accidentes.

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

Art. 162.- Medidas de seguridad en aparcamientos mecánicos.

A. Condiciones mínimas de seguridad en aparcamientos robotizados:

1. Las plataformas y otros dispositivos de transporte y almacenamiento temporal de vehículos:
 - Estarán dimensionados para soportar una carga de, al menos, dos mil kilogramos por vehículo. En el acceso a cada uno de ellos se señalizará la carga y dimensiones máximas admisibles.
 - Estarán dotados de sistemas que impidan todo movimiento involuntario de los vehículos durante su desplazamiento y almacenamiento.

- Dispondrán de un sistema de parada automática en el caso de presencia de personas en las áreas de recorrido de los equipos de transporte o de almacenamiento de vehículos.
 - Dispondrán de un dispositivo de parada de emergencia accionable manualmente.
2. Cada uno de los niveles de almacenamiento de vehículos será accesible al personal de los servicios de auxilio exterior conforme al Código Técnico de la Edificación o norma que lo sustituya.
 3. Se señalarán claramente las zonas no accesibles al público.

B. Condiciones mínimas de seguridad en aparcamientos semiautomáticos:

1. Los equipos de elevación y transporte deberán cumplir su normativa específica y otras disposiciones que fueran aplicables.
2. Las plataformas y otros dispositivos de transporte y almacenamiento temporal de vehículos además de cumplir con el punto 1 del apartado A de este artículo, cumplirán con:
 - Los dispositivos de parada de emergencia accionables manualmente accionarán un sistema de alarma que alerte del funcionamiento incorrecto del sistema.
 - Se colocarán rótulos indicadores de las instrucciones de funcionamiento y de las acciones a seguir en caso de emergencia o mal funcionamiento de los equipos.

Art. 163.- Prevención de incendios.

En materia de prevención de incendios se estará a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación o norma que lo sustituya, así como en la demás normativa de aplicación.

Art. 164.- Saneamiento.

Los sumideros de garajes-aparcamientos deberán estar conectados a la red de saneamiento de fecales.

Art. 165.- Engrase y túneles de lavado.

Se permitirán instalaciones de este tipo en aparcamientos convencionales, estaciones de servicio y talleres del automóvil.

Art. 166.- Carga de baterías.

Se permiten instalaciones para la carga de baterías siempre que el local esté aislado del resto del garaje y con ventilación suficiente. No se permitirán en los garajes-aparcamientos robotizados.

Art. 167.- Prueba de motores.

No se autorizan instalaciones de este tipo salvo en áreas industriales.

Art. 168.- Surtidores de gasolina.

No se autoriza la instalación de aparatos surtidores en los garajes-aparcamientos.

Art. 169.- Estación de servicio.

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

- a) Dispondrán de plazas de aparcamiento en número suficiente para no entorpecer el tránsito con un mínimo de dos plazas por surtidor.
- b) Los talleres de automóvil anexos no podrán tener una superficie superior a 100 m² y dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 25 m² de taller o fracción.

Art. 170.- Talleres del automóvil.

Los talleres del automóvil no se permitirán en aparcamientos robotizados.

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

- a) Si son anexos a garajes-aparcamientos deberán estar aislados del recinto del garaje por muros resistentes al fuego y con puerta protegida. Tendrán una salida directa de emergencia para los operarios.
- b) Dispondrán dentro del local de una plaza de aparcamiento por cada 10 m² de taller.

Art. 171.- Estaciones para el servicio público de transporte de mercancías.

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

Art. 172.- Estación para el servicio público de transporte de viajeros.

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

- a) Su emplazamiento vendrá determinado en las figuras de planeamiento correspondientes, cumpliendo la reglamentación específica aplicable.
- b) El Ayuntamiento aprobará esta instalación a la vista de la solución completa de los problemas de tránsito originados en el acceso y salida de vehículos al recinto.

Art. 173.- Depósito de vehículos usados.

El almacenamiento de vehículos usados cumplirá las condiciones de seguridad que señalan las disposiciones vigentes y deberán estar cercados en todo su perímetro con muros de fábrica o setos vegetales que impidan el paso y la vista de los vehículos desde el exterior. Su emplazamiento deberá cumplir con el planeamiento vigente.

Art. 174.- Instalaciones de tanques de fuel-oil. Almacenamiento de combustibles.

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

CAPITULO VI - SEGURIDAD EN LA CONSTRUCCION.

SECCION PRIMERA - DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 175.- Condiciones de solidez.

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

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

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

Art. 176.- 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 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 m.) contados desde la línea de fachada, ni rebasar los dos tercios de la acera, ni dejar espacio libre de acera inferior a ochenta centímetros (0,80 m.).

Igual precaución se adoptará cuando la obra sea de reparación, si el Servicio Técnico Municipal lo estimare 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 m.) de ancho se permitirá el establecimiento de vallas, con un saliente máximo de sesenta centímetros (0,60 m.) solamente en casos de obra de nueva planta hasta la realización de la cubierta de la planta baja, o hasta que se alcance la 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 de la Policía Municipal.

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 de la acera.

Art. 177.- Precauciones durante la ejecución de las obras.

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

Los materiales se colocarán y prepararán dentro de la obra, y cuando no fuera posible, la colocación y preparación se hará en el punto o espacio que la Autoridad municipal designe.

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

Los andamios serán cuando menos de setenta y cinco centímetros (0,75 m.) 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 m.) 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. 178.- Aparatos elevadores.

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

La instalación de aparatos elevadores se ajustará a lo previsto en las disposiciones generales reguladoras de la materia. La construcción, instalación y mantenimiento de los aparatos elevadores de 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. 179.- Grúas-torre.

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

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

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

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

Art. 180.- Pararrayos.

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

Art. 181.- Líneas de alta tensión.

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

Art. 182.- Obras que afectan a la estructura.

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

- a) Estudio de cargas en la estructura existente 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.

Art. 183.- Técnico titulado.

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

- a) Movimiento de tierras (vaciado, excavaciones, rebaje, terraplén y catas de exploración).
- b) Obras de nueva planta, en cuanto a los trabajos relacionados en el extremo anterior.
- c) Obras de reforma y ampliación que afecten a la estructura del edificio y trabajos de recalce.
- d) Derribos o demoliciones.

El indicado técnico, mientras duren los trabajos de derribos, excavaciones, terraplenes, desmonte o rebajes de tierra, o las de ampliación que afecten a la estructura del edificio, deberá prestarles la necesaria dedicación, manteniendo su presencia en la obra con la máxima permanencia que precise la seguridad y correcta ejecución de la misma, y en todo caso en el momento de proceder a demoliciones de elementos estructurales y/o resistentes en los trabajos de derribos, y mientras esté en funcionamiento la maquinaria idónea para llevar a cabo los de derribo, excavaciones, desmontes, rebajes, zanjas, galerías y similares, salvo cuando, acopiadas tierras, cascotes u otros materiales, para su transporte, la maquinaria esté en función de acarreo.

Art. 184.- Responsabilidad del constructor.

El constructor de la obra es responsable de cualquier daño que ocurra por omisión de las prescripciones que son objeto de los artículos que preceden o por haber desoído los consejos de la prudencia en este punto.

SECCION SEGUNDA - EDIFICIOS RUINOSOS Y DERRIBOS

Art. 185.- Declaración de ruina y acuerdo de demolición.

La declaración del estado ruinoso y el acuerdo de demolición total o parcial de las construcciones, así como las disposiciones que se dicten sobre habitabilidad de los inmuebles y el desalojo por sus ocupantes, se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 183 de la Ley del Suelo y en los siguientes artículos de las presentes Ordenanzas. Tales actuaciones se acomodarán a las normas de protección del Patrimonio Histórico-Artístico.

Art. 186.- Expediente.

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

Los servicios Técnicos y la Policía Municipal están especialmente obligados a dar parte de cualquier construcción que estimen ruinosas.

Art. 187.- Procedimiento general.

Las solicitudes de declaración de edificio ruinoso se resolverán en cada caso de acuerdo con lo previsto en el capítulo correspondiente (cap. VIII. Regulación de la tramitación para los casos de Ruinas, Apeos y Demoliciones).

Art. 188.-

Los supuestos de ruina inminente y desperfectos reparables, como por otra parte las medidas que puedan arbitrarse para solucionarlo, tanto si se trata de derribos, apuntalamientos o apeos de la edificación.

CAPITULO VII - PREVENCION DE INCENDIOS.

Art. 189.- Disposición general.

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

Art. 190.-

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

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

CAPITULO VIII - REGIMEN DE SERVICIOS.

SECCION PRIMERA - TERRENOS NO EDIFICABLES DE PROPIEDAD PRIVADA.

Art. 191.- Régimen aplicable.

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

Art. 192.- Titularidad.

1. La propiedad de los terrenos a que se refiere esta Sección se considerará parte integrante de las parcelas edificables incluidas en la manzana o sector, de modo que ambas propiedades resulten inseparables.

2. Si dichos terrenos no edificables afectasen a varias parcelas, según lo indicado en el párrafo anterior, quedará establecida comunidad obligatoria sobre la superficie de todas ellas.

3. Los terrenos no edificables podrán destinarse, total o parcialmente, aunque sigan siendo de dominio privado, a uso público, o sujetarse a servidumbres de paso, vistas, estacionamiento u otras, según su naturaleza y utilidad.

Art. 193.- Instalaciones. *(Modificación 21/11/02 B.O.N. 17/01/03 incluido)*

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

Para la colocación de elementos y equipos de telecomunicación, acompañados o no por estructuras soporte se estará a lo dispuesto en la normativa urbanística.

Solo podrán autorizarse cuando se justifique que por las características de los elementos previstos y las condiciones de su emplazamiento, su instalación, no produce un impacto visual desfavorable.

Art. 194.- Sanciones y ejecución forzosa.

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

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

SECCION SEGUNDA - APARATOS ELEVADORES

Art. 195.- Régimen aplicable.

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

Art. 196.- Licencia municipal.

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

Art. 197.- Situación.

1. Todos los órganos de los ascensores y montacargas deberán colocarse a quince centímetros (0,15 m.) por lo menos, de los paramentos interiores de las paredes medianeras de las fincas.
2. Ni las guías ni los elementos de sustentación de aquéllos podrán ser fijados o afianzados directa o indirectamente en paredes medianeras.
3. Se exceptúan de lo dispuesto en este artículo, las instalaciones de esta clase ubicadas en edificios industriales cuando sus paredes de separación con los predios colindantes a partir de cimientos, dejen un espacio libre medio de 15 centímetros sin que en ningún punto pueda ser inferior a 5 centímetros, no teniendo contacto con los edificios vecinos, excepto en fachadas donde se dispondrá el aislamiento por puntos de dilatación, y en la parte superior en la que se dispondrá un cierre o protección con material elástico para evitar la introducción de escombros y agua de lluvia. La construcción y conservación de las juntas de dilatación de fachadas y la protección superior correrán a cargo del propietario del edificio industrial.

Art. 198.- Protección contra vibraciones.

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

Art. 199.- Insonorización del cuarto de máquinas.

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

Art. 200.- Protección contra el fuego.

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

Art. 201.- Dimensiones de la cabina.

1. La superficie útil del camarín, a fin de evitar que el número de pasajeros que puedan utilizarlo sea superior al que corresponde a la carga nominal del ascensor, deberá ajustarse a lo dispuesto en el Reglamento vigente de aparatos elevadores.
2. En los edificios de viviendas de más de diez plantas a partir del suelo de la planta baja, por lo menos uno de los aparatos, deberá tener la cabina de dimensiones suficientes para permitir el transporte de enfermos en camillas normalizadas y descenso de féretros en posición horizontal.

En este caso la dimensión mínima de la cabina en el sentido longitudinal en el que deban permanecer el féretro o camilla, será de dos metros treinta centímetros (2,30 m.).

3. Para permitir el acceso de minusválidos, al menos uno de los aparatos elevadores en las edificaciones que sea exigible más de un ascensor deberá cumplir las siguientes condiciones:
 - a) La anchura de la puerta de acceso no será inferior a noventa centímetros (0,90 m.).
 - b) La anchura mínima del camarín será de un metro (1 m.).
 - c) La profundidad de la cabina no será inferior a un metro sesenta centímetros (1,60 m.).
 - d) En el descansillo o hall, cuando la puerta de acceso al ascensor sea de una sola hoja batiente, se dejará por el lado opuesto a sus bisagras, un espacio libre mínimo entre el marco y el paramento lateral más próximo superior a cincuenta centímetros (0,50 m.).
 - e) En los paramentos interiores del camarín, se dispondrán pasamanos, a una cota comprendida entre los ochenta y noventa centímetros (0,80 y 0,90 m.) y la botonera se colocará a una altura no superior a un metro veinte centímetros (1,20 m.).

Art. 202.- Número de ascensores.

1. Será obligatoria la instalación de ascensor en todos los edificios destinados a vivienda, oficinas o comercios, y, en general, locales frecuentados por el público, cuyo suelo del último piso se halle a más de catorce metros (14 m.) sobre la rasante del terreno en el acceso al edificio.
2. En los edificios de vivienda en que el suelo del último piso se halle a más de veintiocho metros (28 m.) será obligatorio por lo menos la instalación de dos ascensores y, siempre, un mínimo de un ascensor por cada 32 viviendas o fracción.
3. En los edificios destinados a comercios, oficinas u otros usos, el número mínimo de ascensores vendrá determinado por la siguiente fórmula: $n = \frac{0,015 \cdot h \cdot N}{v.p.}$

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

M2 de área útil por persona.

- | | | |
|---|--|----|
| - | Grandes bazares y edificios similares | 5 |
| - | Edificios destinados a oficinas en que se prevea gran concurrencia de público..... | 10 |
| - | Otros almacenes para venta al público y edificios destinados a oficinas..... | 15 |
| - | Bibliotecas y demás locales con afluencia moderada de público | 20 |
4. En los edificios en que una parte esté destinada a viviendas y el resto a otros usos, el número mínimo de ascensores se determinará aplicando la misma fórmula anterior, suponiendo para las viviendas, únicamente a efectos de cálculo, una superficie útil de treinta metros cuadrados (0,30 m²) por persona.

Art. 203.- Funcionamiento permanente.

El servicio de ascensores, en los edificios destinados a viviendas que lo tengan instalado, deberá quedar asegurado para su funcionamiento permanente, tanto para subir como para bajar, lo mismo de día que de noche, sin que puedan admitirse otras excepciones del derecho a utilizarlo que las

establecidas por disposiciones oficiales. En los casos de avería el propietario o propietarios del inmueble deberán cuidar de que aquélla sea en el menor tiempo posible.

Art. 204.- Escaleras mecánicas.

1. En los edificios destinados a comercio u oficinas, con excepción de uno de los ascensores de las dimensiones indicadas en el artículo 161, los demás podrán sustituirse por escaleras mecánicas de capacidad equivalente.
2. Para el cálculo de la equivalencia a que se refiere el párrafo anterior, se considerará que una escalera mecánica de sesenta centímetros (0,60 m.) de ancho podrá realizar el transporte de tres mil quinientas personas por hora. El número de escaleras a instalar será el resultado de aplicar los módulos que señala el párrafo 3 del artículo 162 a cada fracción de tres mil quinientas personas.
2. No obstante, deberá instalarse, en cualquier caso, por lo menos un ascensor que cumpla las condiciones señaladas en el párrafo 4 del artículo 161.

SECCION TERCERA – INSTALACIONES PROPIAS DE LOS EDIFICIOS

(Modificación 04/07/02 B.O.N. 19/08/02 incluida)

Art. 204.- bis

a) Régimen aplicable.

La ubicación en los edificios de sus instalaciones propias entendiéndose por instalaciones propias aquellas que dan un servicio General a la comunidad de vecinos, y/o al conjunto de viviendas y/o de locales, se regirán por lo dispuesto en la presente sección, sin perjuicio del cumplimiento de la correspondiente normativa vigente, incluidas otras normativas municipales.

b) Ámbito de aplicación.

Estas normas serán de aplicación en aquellos edificios ubicados en zonas en las que el planeamiento de desarrollo no establezca condiciones específicas a las aquí expuestas.

En los edificios protegidos se estará a lo dispuesto en su normativa específica.

c) Ubicación.

Todas las conducciones, equipos, etc. pertenecientes a instalaciones cuyas características lo permitan, deberán ubicarse en el interior del edificio.

Podrán exceptuarse las bajantes de pluviales que desde la concepción del edificio aparezcan en los paramentos del edificio.

El ayuntamiento podrá admitir soluciones de trazado de instalaciones en edificios de uso no residencial que las utilice como elemento expresivo de su composición exterior desde la concepción de los mismos.

En edificios existentes que inicialmente no dispongan de estas instalaciones propias, y que no sean objeto de rehabilitación integral, se permite que las conducciones generales pertenecientes a las mismas, se puedan ubicar en fachadas de patios interiores o de zonas no visibles desde la vía pública. Estas no podrán disminuir las dimensiones mínimas exigidas a los patios.

La solución empleada en cada caso se ajustará a las condiciones que reúna el patio de acuerdo a la instalación que se pretende instalar.

Para la obtención de licencia de nueva construcción o de rehabilitación integral será necesario que el edificio disponga de aquellos servicios cuya implantación ha sido declarada de interés municipal a los efectos de la presente sección o que prevea los espacios suficientes que permitan en el futuro la implantación de los mismos por el interior.

d) Instalaciones visibles desde espacios públicos.

El ayuntamiento podrá utilizar otras soluciones alternativas en paramentos, fachadas exteriores, interiores y medianerías apreciables desde espacios públicos, en visión próxima o lejana, cuando se da alguna de las siguientes circunstancias:

- En aquellos casos en los que se justifique fehacientemente la imposibilidad física y técnica de ejecutar las instalaciones por patios interiores o por zonas no visibles desde la vía pública.

- Cuando siendo la dificultad manifiesta, se trate de implantar aquellos servicios declarados de interés municipal a los efectos de la presente sección.

- Cuando las propias características técnicas y/o normativas de la instalación así lo exijan.

Para ello será necesaria la previa presentación de un estudio de conjunto redactado por técnico competente y visado, con el fin de justificar su ubicación donde menos perjudique a su decoro, el cual deberá haber sido aprobado previamente por la comunidad y deberá obtener informe favorable de los servicios técnicos municipales.

La instalación deberá quedar integrada en el diseño del edificio, tendrá un saliente máximo de 15 centímetros, la acometida será única para cada vivienda o local y servicio prestado, será del menor tamaño posible y se adaptará el color de la misma al del paramento por el que discurra y en el caso de conducciones, ejecutará su trazado paralelamente a las cornisas, bajantes exteriores, juntas de dilatación u otros elementos constructivos existentes.

Con independencia de que mediante los mecanismos oportunos este ayuntamiento realice las actuaciones necesarias para retirar las instalaciones de fachada, las obras de reforma de fachada, incluirán como condición el ajuste de las distintas instalaciones existentes al modelo aprobado.

Cuando se autorice la colocación de instalaciones propias visibles desde espacios públicos de un determinado servicio, de acuerdo al presente apartado, la línea de interconexión que comunica las mencionadas instalaciones, en una manzana o bloque aislado de edificación, con la red general, podrá transcurrir por paramentos, fachadas exteriores y medianerías apreciables desde espacios públicos en visión próxima o lejana, siempre y cuando el Ayuntamiento de Pamplona considere que la alternativa de instalarla a través de la vía pública, suponga una obra civil de magnitud que acarree una problemática para la zona y concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- Sea justificado fehacientemente, la imposibilidad física y técnica de ejecutar la línea por patios interiores o zonas no visibles desde la vía pública.

- El Ayuntamiento de Pamplona considere que la implantación no suponga un perjuicio añadido a las fachadas, paramentos, etc... en las que se va a colocar las instalaciones propias.

En estos casos, el estudio de conjunto, del servicio en cuestión, deberá contener tanto las instalaciones propias solicitadas en una manzana o bloque aislado de edificación, como la línea de interconexión, debiendo analizarse en primer lugar la ubicación de las redes de abonado.

El Ayuntamiento de Pamplona, en cualquier caso, podrá autorizar propuestas por fachada para la línea de interconexión, cuando lo estime de especial interés al evitar una excesiva obra civil en la vía pública, una excesiva ocupación de dominio público en determinadas calles o zonas, las cuales pudieran quedar deficitarias para futuras implantaciones de nuevos servicios, próximas reurbanizaciones etc..., debiendo presentarse un estudio de conjunto exclusivo de la línea de interconexión.

Las condiciones de instalación por fachada de la línea de interconexión serán similares a las establecidas para las instalaciones propias. Las cajas de derivación, contadores y demás elementos asociados a la línea de interconexión, pertenecientes a servicios cuyas características lo permitan, se deberán ubicar en espacios interiores, existiendo una sola derivación por instalación propia.

Las líneas de interconexión que conceda el Ayuntamiento de Pamplona por fachada, serán provisionales y a precario, debiendo las compañías, cuando así se lo ordene el Ayuntamiento de Pamplona, remodelar a su costa los tendidos por fachada, transformándolo en subterráneas o integrándolas por espacios interiores de las manzanas o bloques aislados de edificación. Todo ello cuando el Ayuntamiento de Pamplona considere que la adaptación sea técnica y económicamente posible.

e) Servicios cuya implantación es de interés municipal.

A los efectos del contenido de la presente sección se considera que es de interés municipal la implantación de los siguientes servicios:

- Telecomunicaciones por cable.
- Energía Solar.
- Gas natural.

CAPITULO IX - PROTECCION DEL ARBOLADO

Art. 205.- Protección de los árboles.

Cuando se realicen obras en terreno próximo a una plantación de arbolado, o los vehículos o máquinas utilizados por la empresa constructora hubieran de circular o emplazarse en dicho lugar, previamente al comienzo de los trabajos deberán protegerse los árboles a lo largo del tronco y hasta una altura no inferior a tres metros medidos desde el suelo, con tabloncillos ligados con alambres o en cualquier otra forma que indique el correspondiente Servicios Técnico Municipal.

Las protecciones a que se refiere el párrafo anterior se retirarán una vez terminada la obra.

Art. 206.- Protecciones cuando se realicen excavaciones.

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

Si como consecuencia de la excavación resultasen alcanzados raíces de grueso superior a cinco centímetros (0,05 m.) éstas deberán cortarse con hacha dejando cortes limpios y lisos, que se cubrirán con cualquier cicatrizante de los existentes en el mercado.

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

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

Art. 207.- Afectación de raíces.

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

Art. 208.- Prohibiciones, infracciones y responsabilidad.

Queda prohibido:

- a) Depositar cualquier tipo de materiales de obra en los alcorques del arbolado.
- b) Verter ácidos, jabones o cualquier otra clase de productos nocivos para el arbolado, en los alcorques o en las cercanías de estos.
- c) Utilizar el arbolado para clavar carteles, sujetar cables o cualquier otra finalidad análoga de la que pueda resultar perjuicio para aquél.

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

Art. 209.- Mantenimiento del jardín.

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

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

DISPOSICIÓN TRANSITORIA.

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 registrarán 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.