

DOCUMENTO PARA EXPOSICION PUBLICA
PREVIO A APROBACIÓN PROVISIONAL

PLAN URBANÍSTICO MUNICIPAL DE LARRAGA

ORDENANZAS

PROMOTOR:

AYUNTAMIENTO DE LARRAGA





PLAN GENERAL MUNICIPAL
Ayuntamiento de Larraga

ORDENANZAS

ÍNDICE

TÍTULO PRELIMINAR.	Disposiciones generales
TÍTULO I.	Ordenanza de Edificación
TÍTULO II.	Ordenanza de Urbanización
TÍTULO III.	Ordenanza sobre Procedimiento Administrativo
TÍTUTULO IV.	Ordenanza de Actividades Clasificadas



TÍTULO PRELIMINAR

DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

Art.1 OBJETO

Constituye el objeto de esta Ordenanza la regulación de cuantos aspectos constructivos, técnicos, sanitarios, de seguridad y de régimen de servicios que afectan a la edificación. Las disposiciones contenidas en el presente Título tienen por objeto regular las condiciones generales a que han de ajustarse las obras de nueva planta, así como las obras de reforma, rehabilitación, renovación o ampliación de las edificaciones existentes que se realicen.

Art.2 AMBITO TERRITORIAL

Se establece como ámbito de aplicación de esta Ordenanza todo el término municipal de Larraga

Art.3 VIGENCIA

Las presentes Ordenanzas entrarán en vigor simultáneamente al Plan General Municipal de Larraga

Su aprobación definitiva implica la derogación de las Ordenanzas municipales anteriores.

Art.4 INTERPRETACION

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

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

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

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

El 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.



ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

ÍNDICE

CAPÍTULO I.	Condiciones generales de la edificación	1
CAPÍTULO II.	Condiciones de volumen de la edificación.....	6
CAPÍTULO III.	Condiciones compositivas y estéticas	8
CAPÍTULO IV	Condiciones particulares de las viviendas	23
CAPÍTULO V	Condiciones particulares de los locales de negocios	24
CAPÍTULO VI	Régimen de servicios	29



TÍTULO I ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

SECCIÓN I CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LA EDIFICACIÓN

Art. 5 CONDICIONES GENERALES

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

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

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

Art. 6 INSTALACIONES DE ELEMENTOS AL SERVICIO DE LA COLECTIVIDAD

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

Art. 7 CIMIENTOS Y CONTENCIÓNES

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

Art. 8 CHIMENEAS Y HOGARES

Se prohíbe lanzar los humos al exterior por las fachadas y patios de todo género, si no son llevados por conductos apropiados sobre la cubierta exterior del edificio en ese punto.

Si distara menos de 2 m. 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

Art. 9 CONDUCTOS DE VENTILACIÓN

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

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



PLAN GENERAL MUNICIPAL
Ayuntamiento de Larraga

se hará constar por el propietario del inmueble en la declaración de obra nueva, en la constitución de propiedad horizontal y en los documentos de venta de locales y viviendas.

Los proyectos de los edificios en cuya planta baja puedan instalarse usos que requieran la salida de humos o gases a cubierta deberán prever los conductos oportunos al efecto.

En los edificios construidos que no dispongan de patios cerrados o estos tengan carácter de fachadas, el Ayuntamiento podrá permitir chimeneas por fachada en las condiciones que determine.

SECCIÓN II CONDICIONES DE CONSERVACIÓN DE LOS EDIFICIOS

Art. 10 OBLIGATORIEDAD DE CONSERVACIÓN

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

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

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

Art. 11 OBRAS DE ORNATO

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

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

Art. 12 CERRAMIENTOS EN PLANTAS BAJAS

Los propietarios o promotores de locales comerciales en plantas bajas estarán obligados a proceder a su cerramiento desde el momento de la construcción con levantes ciegos de fábrica a una altura mínima de 2,50 metros.

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

Art. 13 OBRAS DE SALUBRIDAD

El Ayuntamiento podrá ordenar la práctica de obras de mejora de las condiciones de higiene o salubridad de un inmueble atendiéndose a las disposiciones de estas Ordenanzas.

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



SECCION III **CONDICIONES DE SEGURIDAD DE LA EDIFICACIÓN**

Art. 14 **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

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.

Art. 15 **VALLAS DE PRECAUCIÓN**

El frente de la casa o solar donde se practiquen obras de nueva construcción o de derribo se cerrará siempre con una valla de precaución de 2 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.

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

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

Art. 16 **APARATOS ELEVADORES Y GRÚAS-TORRE**

Los aparatos elevadores de materiales y grúas-torre no podrán situarse en la vía pública, y sí en el interior del edificio o solar o dentro de la valla de protección, salvo casos especiales y previa autorización municipal.

En las grúas-torre 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.

Art. 17 **CERTIFICADOS PARA GRÚAS, APARATOS ELEVADORES O ANDAMIOS**

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



Art. 18 OBRAS QUE AFECTAN A LA ESTRUCTURA

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

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

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

SECCIÓN IV CONDICIONES PARA LOS EDIFICIOS RUINOSOS Y DERRIBOS

Art. 19 OBLIGACIÓN DE APEO DE EDIFICIOS RUINOSOS

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

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

Cuando el facultativo director de una obra o el encargado de reconocimiento de una finca o instalación estimase de absoluta urgencia el establecimiento de apeos, podrá ordenar que se ejecuten inmediatamente sin perjuicio de dar cuenta a las Autoridades municipales, solicitando licencia y abonando las tasas correspondientes. En caso de necesidad de apeo de fincas contiguas por derribo de algún edificio es preceptivo el comunicarlo a las autoridades municipales, acompañando de proyecto con planos y memoria correspondiente, suscrito por facultativo competente.

Art. 20 DECLARACIÓN DE RUINA Y ACUERDO DE DEMOLICIÓN

La declaración de estado ruinoso y el acuerdo de demolición total o parcial de las construcciones, así como las disposiciones que se dicten sobre habitabilidad de los inmuebles y el desalojo por sus ocupantes, se ajustarán a lo dispuesto en la Ley Foral 35/2002 de Ordenación del Territorio y Urbanismo.



SECCIÓN V CONDICIONES DE SEGURIDAD Y SALUD EN LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN

Art. 21 DISPOSICIÓN GENERAL

Todas las construcciones deberán cumplir las disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción que establece la legislación vigente.

SECCIÓN VI PREVENCIÓN DE INCENCIOS

Art. 22 DISPOSICIÓN GENERAL

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



CAPÍTULO II CONDICIONES DE VOLUMEN

SECCION I ENTRANTES, SALIENTES Y VUELOS

- Art. 23 PORTADAS Y ESCAPARATES**
En los edificios que sean de mampostería, sillería o ladrillo caravista no será autorizado la construcción de portadas decorativas superpuestas a las fachadas propias de los edificios,
El colorido a emplear en las fachadas no podrá ser en ningún caso de colores vivos y violentos que rompan la armonía ambiental.
serán los siguientes:
Se permite el uso de aplacados de piedra no pulimentada, revestimientos continuos, aplacados cerámicos no vidriados, pintura, madera etc. Otros materiales podrán ser autorizados.
- Art. 24 FAROLES**
Los faroles perpendiculares a la fachada, deberán distar como mínimo 20 cms de la acera, quedando el extremo inferior a una altura mínima de 2.50 metros sobre ésta.
Los faroles adosados o paralelos a la fachada tendrán una altura mínima respecto a la acera de 2.20 metros, siendo su grosor inferior a 20 cm; en el caso de grosores mayores (nunca mas de 50 cm.) la altura mínima con respecto a las aceras será de 2.50 metros.
- Art. 25 RÓTULOS**
No se permitirán rótulos o anuncios adosados a balcones o cualquier otro tipo de salientes.
Los rótulos o anuncios publicitarios perpendiculares a la fachada, deberán distar como mínimo 20 cms de la acera, quedando el extremo inferior a una altura mínima de 2.50 metros sobre ésta.
Los rótulos o anuncios publicitarios adosados o paralelos a la fachada tendrán una altura mínima respecto a la acera de 2.20 metros, siendo su grosor inferior a 20 cm; en el caso de grosores mayores (nunca mas de 50 cm.) la altura mínima con respecto a las aceras será de 2.50 metros.
- Art. 26 MARQUESINAS**
No se permitirán las marquesinas en suelo público.
- Art. 27 TOLDOS**
Se permite la instalación de toldos únicamente en patios privados interiores siempre en plantas bajas hasta un fondo de 3 metros.
No se conceptuarán como toldos, los elementos de protección contruidos con elementos rígidos: chapas metálicas, elementos plásticos, etc. aun cuando su estructura sea desmontable, no podrán instalarse en ningún caso.
- Art. 28 PUERTAS ABATIBLES**
Las puertas abatibles instaladas en las plantas bajas destinadas a comercios, almacenes o garajes se construirán de manera que una vez abatidas, su altura sobre rasante de la vía pública sea como mínimo de



PLAN GENERAL MUNICIPAL
Ayuntamiento de Larraga

2,50 m. El barrido de la puerta deberá realizarse de modo que no afecte al tránsito peatonal.

- Art. 29** **INSTALACIONES Y ELEMENTOS EXISTENTES EN FACHADAS**
Cualquier instalación o elemento que exista en una fachada como balcones, miradores, escaparates, rótulos, etc. y que no se ajuste a las determinaciones de estas ordenanzas no podrá ser restaurado en todo ni en parte, excepto en el caso que se reforme de modo que cumpla dichas determinaciones.
- Art. 30** **INSTALACIONES COMUNITARIAS**
El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo en las fincas y fachadas de edificios, señales, farolas, soportes y cualquier otro elemento destinado al servicio de la Comunidad.
Los propietarios vendrán obligados a consentirlo y el Ayuntamiento a avisar a los propietarios afectados con la mayor antelación posible.
- Art. 31** **PRESCRIPCIONES COMUNES A LOS ARTÍCULOS ANTERIORES**
La concesión de instalaciones de portadas, escaparates, vitrinas, marquesinas, toldos, muestras y banderines, y, en general, las que afecten a la fachada de la vía pública, se hará con la obligación por parte del concesionario, de modificar su instalación o suprimirla, en el momento que el Ayuntamiento lo juzgue oportuno.



CAPÍTULO III CONDICIONES COMPOSITIVAS Y ESTÉTICAS

SECCION I GENERALES

Art. 32 CRITERIOS GENERALES

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

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

Dichas categorías, son:

- a) Edificios incluidos en Cascos Tradicionales
- b) Edificios fuera del casco tradicional
- c) Edificios en suelo industrial
- d) Edificios dotacionales
- e) Edificios en suelo no urbanizable

El criterio general es que las construcciones habrán de adaptarse, básicamente al ambiente estético del área en que se implanten, se entiende que el valor de éste resulta determinante.

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. 33 EDIFICIOS PRÓXIMOS A EDIFICIOS CATALOGADOS

Toda obra de reforma o construcción de edificios no incluidos en el Catálogo y situados en las inmediaciones de edificios o elementos de interés, se realizará de forma que el resultado armonice con éstos tanto en el empleo de materiales como en la composición de fachadas.

Art. 34 CONSTRUCCIONES AUXILIARES

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

Cuando esté constituida por un volumen adosado al edificio principal lo hará por fachadas diferentes a la fachada principal y podrá contener los usos previstos en la edificación principal.

Cuando esté constituida por un volumen aislado al edificio principal podrá contener únicamente los usos complementarios.

Art. 35 COMPOSICIÓN DE FACHADAS

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



PLAN GENERAL MUNICIPAL
Ayuntamiento de Larraga

una planta, será obligatorio tratar como fachada el paramento que por tal causa queda visto.

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 éstos participen del carácter y textura aplicados al resto de la fachada, salvo que pueda asegurarse que esa decoración no desvirtúa la composición de fachada o por el contrario, viene a mejorarla. Tales tratamientos y cualquier elemento adicional de tipo decorativo no rebasará por otra parte la alineación de fachada, salvo que se trate de molduras o revestimientos justificados, que en ningún caso superarán los 10 cms. de saliente de la estructura soporte de la construcción.

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

Art.36

MEDIANILES

Toda fachada de edificio a la que no abran huecos de iluminación de alguna dependencia mayores de 70 x 70 cm o muros laterales de contigüidad que resulten descubiertos, aun en forma provisional, en fincas de nueva planta recayentes en vía pública deberán ser decorados empleando para ello materiales similares a los de la fachada principal. El diseño de esta fachada habrá de incluirse en el proyecto general de la nueva construcción, para el que se solicita licencia, a fin de que pueda ser aprobado por el ayuntamiento.

Será de cuenta de los propietarios del inmueble de mayor altura decorar y conservar los muros laterales que aparezcan al descubierto sobre la casa o casas contiguas. Los medianiles deberán quedar terminados en las mismas condiciones de color y material que el resto de fachadas.

Si una parcela edificable limita con un medianil, dentro de su banda edificable, el edificio que se levante en dicha parcela deberá adosarse al medianil, excepto si este corresponde a una edificación menor. Podrá excepcionarse justificadamente.

Art. 37

CIERRES DE PARCELA

a) Cierre hacia vía pública

Estarán compuesto por:

- Murete del mismo material que la fachada principal de la finca, mampostería, muro de fábrica revocado, enfoscado pintado, verja metálica, hormigón o pantalla vegetal hasta 1 metro.
- Verja metálica hasta 2 metros de altura (no malla) con pilares de fábrica cada 3 o 4 metros o bien seto vegetal hasta esa misma altura.

b) Cierres entre propiedades privadas



PLAN GENERAL MUNICIPAL
Ayuntamiento de Larraga

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

Podrán ejecutarse hasta una altura máxima de 1 m. con muro de mampostería, muro de fábrica revocado o muro de hormigón, a partir de esta altura y hasta 2 m. podrán situarse pantallas vegetales, verja metálica o malla metálica.

Los cierres entre propiedades privadas, de construirse se situarán en los linderos de las parcelas, formando un cierre único y común.

En caso de viviendas pareadas o en hilera, el cierre interior podrá erigirse también sobre las plantas elevadas cuando se ejecuten terrazas con una altura máxima de 2 m.

c) Consideraciones generales

Por pantalla vegetal se entiende todo cierre a base de seto vegetal, plantas trepadoras o similares.

Por verja metálica se admitirán todas aquellas soluciones que permitan una transparencia visual de las fachadas de la edificación, debiendo tener una calidad mínima la verja similar al de malla electrosoldada, no admitiéndose la malla simple torsión.

Por malla metálica se entiende las soluciones de malla simple torsión o similares.

Los muros de mampostería, al menos por la cara exterior. Los muros de mampostería podrán estar rematados por albardillas de hormigón o de piedra. La mampostería será de veta de piedra de la zona o parecida, no se permiten las losetas pegadas.

Queda excluida la utilización del alambre de espino y los materiales cortantes en la coronación de los muros así como los cierres de celosía o similar.

Se prohíbe la colocación de cañizos, esterillas, plásticos, telas y cualquier otro elemento adosado al cierre a excepción de cañizo de brezo según modelo a señalar por el Ayuntamiento.

En cierres en desnivel cuando sea preciso escalonar el muro la altura máxima será de 1,3m.

En parcelas con cota superior a la de la calle las alturas del cierre se medirán desde la rasante de la calle. En caso de quedar la parcela un metro por encima de la calle esta solo podrá disponer de un cierre de verja metálica y/o pantalla vegetal hasta 1,3 m. por encima de la rasante de la parcela.

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

El Ayuntamiento podrá autorizar cierres de mayor altura a las previstas con carácter general en casos concretos, motivados por preexistencias, afecciones especiales a predios colindantes o diferencias de cota. El Ayuntamiento valorará la necesidad de tramitar un Estudio de Detalle.



SECCION II EDIFICIOS EN CENTRO HISTORICO

Art. 38 ÁMBITO

Serán de aplicación estas condiciones particulares al área correspondiente al centro histórico de Larraga (Sector Espacial 1), incluidos los edificios con protección ambiental y protección integral.

Art. 39 OBJETO

Regular el proceso de construcción según criterios de conservación de los tipos y constantes edificatorias de las zonas incluidas en el Centro Histórico

Art. 40 AUTORIZACIONES

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

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

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

Art. 41 OCUPACIÓN EN PLANTA

- 1 Las nuevas edificaciones se resolverán con un perímetro en planta según formas tradicionales, semejantes a las existentes, sencillas, y respetuosas con los edificios colindantes, afines a rectángulos y cuadrados.
- 2 En el caso de ocupación superior de P. Baja, respecto a las plantas elevadas, no se podrá producir la diferencia de ocupación por la fachada principal.

Art. 42 COMPOSICIÓN DE FACHADAS

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

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

1 Huecos planta baja

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

Los huecos de P. Baja se compondrán en conjunto y continuidad con el resto de la fachada, en cuanto a proporciones y esquemas ordenados de ejes y de modo que las partes macizas definitivas supongan un mínimo del 30% de los huecos.

La anchura máxima de los huecos en planta baja será 2,5 m.

Los accesos rodados tendrán como medidas máximas de 2,5 m. de ancho y 3 m. de alto. El ayuntamiento podrá autorizar excepciones



PLAN GENERAL MUNICIPAL
Ayuntamiento de Larraga

a estas medidas cuando se soliciten justificadamente y señalando su uso concreto.

- 2 Huecos plantas elevadas
La ordenación de los huecos será en conjunto respetuosa y afin con los edificios existentes en su entorno.
Los huecos se ordenarán según ejes continuos horizontales y verticales o esquemas ordenados y proporcionados, en toda la fachada, incluyendo la planta baja.
La forma de los huecos será la tradicional. No obstante se autorizan huecos singulares en formas y dimensiones cuando quede demostrada la necesidad funcional y el buen resultado arquitectónico final en la composición de fachadas del edificio.

Art. 43

MATERIALES DE FACHADA

- 1 La construcción de las fachadas se realizará con criterios de continuidad, simplicidad y coherencia constructiva en todo su conjunto.
El tratamiento de materiales será unitario incluyendo la planta baja.
Se podrán combinar entre sí los materiales autorizados siempre que respondan a criterios constructivos y de composición claros.
- 2 Se autorizan las siguientes actuaciones:
Los materiales a emplear en fachadas serán nobles, (piedra, ladrillo, revocos pintados en colores tradicionales) quedando prohibidos los plásticos o similares.
Todas las edificaciones y cierres tendrán un zócalo que podrá ser enfoscados con un matiz en la textura del acabado, hormigón caravista o de piedra, admitiéndose los aplacados de piedra regular y el acabado en mampostería continua. La altura del mismo oscilará entre los 20cm. para zócalos de hormigón y los 50 cm. para zócalos de piedra y enfoscados.
Será obligado la conservación de los elementos de interés, si los hubiera, en materiales como la piedra o madera.
Se prohíbe expresamente la colocación de instalaciones vistas en fachada a vía pública.
- 3 Queda igualmente prohibido el pintado de las juntas de las fábricas de sillería o mampostería.
Los cerramientos de todo edificio se realizarán en su totalidad desde la rasante del pavimento de la calle o calzada.

Art. 44

CUBIERTAS

- 1 Pendientes
Las cubiertas inclinadas tendrán una pendiente igual en todos sus faldones, como máximo del 40% respecto a la horizontal, con alero a la calle, de formas simplificadas, según la manera más sencilla de cubrición por la forma del solar, evitándose la fragmentación en faldones y aleros o la aparición de hastiales innecesarios.
- 2 Elementos de la cubierta
Queda prohibida toda construcción por encima de la altura máxima salvo chimeneas, linternas de iluminación de cajas de



PLAN GENERAL MUNICIPAL
Ayuntamiento de Larraga

escaleras, cajas de ascensores e instalaciones que sean necesarias para el servicio del edificio, siempre que todos sus puntos queden por debajo del plano que con el 100% de pendiente (45 grados) sea tangente a la cara superior del ultimo forjado en su intersección con el plano de fachada.

Se autoriza la apertura de ventanas cenitales tipo Velux siguiendo el plano del faldón de cubierta. Estas no podrán iniciarse hasta 100 centímetros retranqueadas del plano de fachada.

No se autoriza la colocación de placas solares en las cubiertas.

3 Aleros.

Los faldones de la cubierta se prolongarán mediante aleros en las soluciones tradicionales.

Quedan prohibidos los antepechos o barandillas sobre aleros, debiéndose producir sobre estos la continuidad del faldón o cubierta.

Las losas a emplear en aleros y balcones volados o balcones sobre tornapuntas, no serán superiores en su espesor a 12 cm.

4 Materiales vistos de cubierta

No se permitirá el empleo de otro material de cubrición que no sea la teja cerámica, del color similar a las del entorno, quedando terminantemente prohibido el uso de teja plana y placas de fibrocemento.

El material de cubierta podrá ser cinc, plomo, cristal o cobre cuando sean el remate de un volumen especial del edificio como miradores o marquesinas de pequeñas dimensiones.

Los elementos sustentantes de los aleros serán de madera en las soluciones tradicionales y al margen, en su caso, de la solución estructural del forjado de cubierta.

5 Los canalones y bajantes serán de obligada instalación, respetarán al máximo los aleros, y paños de fachada y se harán en materiales: cobre, chapa de cinc, galvanizado pintado o similares, en colores sobrios, entonados con la fachada.

Art. 45

TERRAZAS

Se permite la ocupación establecida en las fichas de Normativa Urbanística Particular.

Art. 46

CARPINTERÍAS EXTERIORES

Las carpinterías de los huecos serán de madera pintada o en su color. Se permite la utilización del PVC y carpinterías metálicas siempre que vayan lacadas en tonos oscuros. No podrán colocarse a haces exteriores debiendo quedar retranqueadas del lienzo de fachada.

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

El material autorizado en las carpinterías exteriores de los edificios catalogados en grado integral será la madera pintada o en su color, y como elemento de oscurecimiento se permitirán las contraventanas o los ventanillos interiores.



PLAN GENERAL MUNICIPAL
Ayuntamiento de Larraga

Los elementos de madera estructurales y de cubierta podrán ir tintados o en su color natural aún cuando el resto de la carpintería vaya pintada.

La utilización del color en algún elemento de carpintería comporta el pintado en idéntico color del resto de los elementos de carpintería de la fachada del edificio.

El Ayuntamiento podrá inspeccionar los colores utilizados en el transcurso de la obra y ordenar el repintado si éstos no fuesen los aprobados inicialmente.

Art. 47

CERRAJERIAS

Se autorizan las barandillas de balcones en balaustres de hierro, o madera similares a los tradicionales o las formas simplificadas de las existentes. El vidrio y las chapas metálicas deberán ser autorizadas en función de la composición de la fachada y el entorno en el que se implante.

Se autorizan en ventanas de P. Baja, las verjas de hierro en formas simples colocadas en el interior de las mochetas.

Art. 48

BALCONES

1. Dimensiones

Se permite la construcción de balcones dentro de las limitaciones impuestas en las condiciones de volumen de la Normativa Urbanística General.

Los balcones serán exteriores al volumen del edificio y su vuelo no superará el del alero.

2- Materiales

Los balcones serán de madera o de piedra en las soluciones tradicionales. Se autoriza la solución de losa de hormigón.

No se permitirán balcones con antepechos de obra de ningún tipo.

Los suelos de los balcones podrán ser de madera, piedra, hormigón u otro material de aspecto rústico, con un canto máximo total de 12 cm.

Art. 49

MIRADORES

1. Dimensiones

Se permite la construcción de miradores de planta rectangular dentro de las limitaciones impuestas en las condiciones de volumen de la Normativa Urbanística General.

No se autorizarán miradores en las fachadas de los edificios catalogados.

2- Materiales

El despiece de la carpintería en consonancia con las soluciones tradicionales de miradores tenderá a limitar los tamaños de los elementos de vidriería.

No se permitirán miradores con antepechos de obra de ningún tipo.

El mirador estará tratado como un elemento autóctono adosado a la fachada en consecuencia la cubrición será independiente de la cubierta del edificio en las soluciones de chapas metálicas y similares.



SECCION III EDIFICIOS FUERA DEL CENTRO HISTORICO

Art. 50 **ÁMBITO**

Serán de aplicación estas condiciones particulares en los Sectores Espaciales 2 y 3 del núcleo urbano del municipio de Larraga.

Art. 51 **OBJETO**

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

Art. 52 **OCUPACIÓN EN PLANTA**

- 1 Las nuevas edificaciones se resolverán con un perímetro en planta según formas tradicionales, semejantes a las existentes, sencillas, y respetuosas con los edificios colindantes, según las alineaciones establecidas en la documentación gráfica y ficha particular del área afines a rectángulos y cuadrados.
- 2 En el caso de ocupación superior de P. Baja, respecto a las plantas elevadas, no se podrá producir la diferencia de ocupación por la fachada principal.

Art. 53 **COMPOSICIÓN DE FACHADA**

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

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

Los accesos rodados tendrán como medidas máximas 3 m. de ancho y 3 m. de alto. El ayuntamiento podrá autorizar excepciones a estas medidas cuando se soliciten justificadamente y señalando su uso concreto.

Art. 54 **MATERIALES DE FACHADA**

- 1 La construcción de las fachadas se realizará con criterios de continuidad, simplicidad y coherencia constructiva en todo su conjunto.
El tratamiento de materiales será unitario incluyendo la planta baja. Se podrán combinar entre sí los materiales autorizados siempre que respondan a criterios constructivos y de composición claros.
- 2 Se autorizan las siguientes actuaciones:



PLAN GENERAL MUNICIPAL
Ayuntamiento de Larraga

Los materiales a emplear en fachadas serán ladrillo caravista en tonos rojos, ocres claros, amarillos y blancos; enfoscado pintado en colores claros; hormigón, bloque caravista de hormigón en colores blanco o tostado, no gris; piedra vista; aplacados que simulen los materiales anteriores (sillería, mampostería etc.), debiendo respetar en las esquinas un espesor mínimo de 12 cm.

El vidrio y las chapas metálicas deberán ser autorizadas en función de la composición de la fachada y el entorno en el que se implante.

Cuando se trate de enfatizar los zócalos, esquinas, recercados y elementos singulares, podrá utilizarse la piedra, debiendo presentar en la esquina un espesor mínimo de 12 cm.

Se prohíbe expresamente la colocación de instalaciones vistas en fachada a vía pública.

- 3 Se aceptará el empleo de materiales de imitación de fábricas de mampostería.
Queda prohibido el pintado de las juntas de las fábricas de sillería o mampostería.
Los cerramientos de todo edificio se realizarán en su totalidad desde la rasante del pavimento de la calle o calzada.

Art. 55

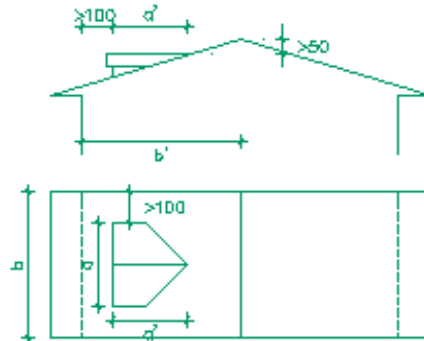
CUBIERTAS

- 1 Pendientes
Las cubiertas serán planas o inclinadas, con una pendiente como máximo del 40% respecto a la horizontal y tendrán formas simplificadas según la manera más sencilla de cubrición por la forma del solar.
2. Elementos de la cubierta
Queda prohibida toda construcción por encima de la altura máxima salvo chimeneas, linternas de iluminación de cajas de escaleras, cajas de ascensores e instalaciones que sean necesarias para el servicio del edificio, siempre que todos sus puntos queden por debajo del plano que con el 100% de pendiente (45 grados) sea tangente a la cara superior del último forjado en su intersección con el plano de fachada.
Se autoriza la apertura de ventanas cenitales tipo Velux siguiendo el plano del faldón de cubierta. Estas no podrán iniciarse hasta 100 centímetros retranqueadas del plano de fachada.
Se autoriza la colocación de placas solares en las cubiertas (cuando vayan integradas en el plano de cubierta)
3. Buhardillas
Se definen las buhardillas o mansardas como las ventanas o claraboyas que se componen perpendicularmente sobre la armadura de la cubierta; se permite la apertura de las mismas en el tejado como iluminación de la planta de bajocubierta.
El plano de cerramiento de las buhardillas deberá retranquearse al menos 1 m. respecto del plano de fachada; su dimensión no excederá el 50% del ancho de fachada ni superará los 2,5 metros. El caballete de la mansarda o buhardilla estará al menos 50 cm. por debajo del caballete de la cubierta general y su fondo será



PLAN GENERAL MUNICIPAL
Ayuntamiento de Larraga

como máximo la mitad del plano de cubierta, sin sobrepasar en ningún caso los 3 metros.



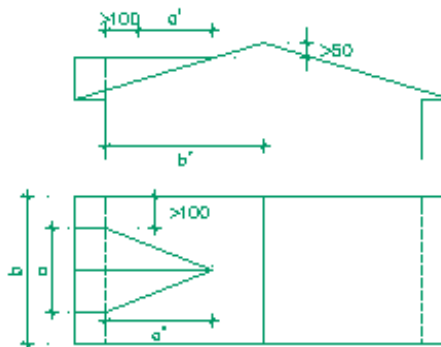
$$a' < 3 \text{ metros}$$
$$a' < b'/2$$

$$a < 2,5 \text{ metros}$$
$$a < 50\% b$$

Cuando la cumbrera de la buhardilla no supere la altura de 10,5 metros se permitirán buhardillas en continuidad con la fachada con cubiertas a 4 aguas.

$$a' < 3 \text{ metros}$$

$$a < 3 \text{ metros}$$



$$a' < b'/2$$

$$a < 50\% b$$

4- Aleros.

Se permite la construcción de antepechos en cubiertas planas, los mismos serán transparentes o ciegos en su totalidad.

5 Materiales vistos de cubierta

El material de cubrición en uso residencial será teja de colores rojizos, en sus diversas tonalidades.

El material de cubierta podrá ser cinc, plomo, cristal o cobre cuando sean el remate de un volumen especial del edificio como miradores o marquesinas de pequeñas dimensiones.

Siempre y cuando afecten a edificaciones aisladas o a conjuntos homogéneos de vivienda, se permitirán soluciones alternativas en colores oscuros (gris, negro, marrón) o claros (blanco, beige) siempre y cuando se asegure la homogeneidad del conjunto.



PLAN GENERAL MUNICIPAL
Ayuntamiento de Larraga

- 6 Los canalones y bajantes serán de obligada instalación, respetarán al máximo los aleros, y paños de fachada.

Solución constructiva para ocultar los canalones de las cubiertas hacia el viario público. Los Proyectos de ejecución de las viviendas podrán optar por la solución constructiva en la que el canalón de las pluviales quede oculto por el alero hacia el viario público. En ese caso, los proyectos de ejecución podrán adoptar una solución constructiva que permita una diferencia de altura de 30 cm como máximo entre los faldones de cubierta medida perpendicularmente a ellos. Ambos planos o faldones de cubierta deberán presentar la misma pendiente y en cualquier caso cumplir con la limitación de pendiente máxima.

- Art. 56 TERRAZAS**
Se permite la ocupación establecida en las fichas de Normativa Urbanística Particular.
- Art. 57 CARPINTERÍAS EXTERIORES**
La utilización del color en algún elemento de carpintería comporta el pintado en idéntico color del resto de los elementos de carpintería de la fachada del edificio.
- Art. 58 CERRAJERIAS**
Se autorizan las barandillas de balcones en balaustres de hierro, vidrio, chapas metálicas o madera similares a los tradicionales o las formas simplificadas.
Se autorizan en ventanas de P. Baja, las verjas de hierro en formas simples colocadas en el interior de las mochetas.
- Art. 59 BALCONES**
1. Dimensiones
Se permite la construcción de balcones dentro de las limitaciones impuestas en las condiciones de volumen de la Normativa Urbanística. Los balcones serán exteriores al volumen del edificio y su vuelo no superará el del alero.

2- Materiales
No se permite la instalación de barandillas de elementos prefabricados de hormigón tipo balaustradas.
- Art. 60 MIRADORES**
1. Dimensiones
Se permite la construcción de miradores dentro de las limitaciones impuestas en las condiciones de volumen de estas Ordenanzas.

2- Materiales
El despiece de la carpintería en consonancia con las soluciones tradicionales de miradores tenderá a limitar los tamaños de los elementos de vidriería.
No se permitirán miradores con antepechos de obra de ningún tipo.



PLAN GENERAL MUNICIPAL
Ayuntamiento de Larraga

El mirador estará tratado como un elemento autóctono adosado a la fachada en consecuencia la cubrición será independiente de la cubierta del edificio en las soluciones de chapas metálicas y similares.

SECCION IV EDIFICACIONES EN SUELO INDUSTRIAL

Art. 61 CONDICIONES GENERALES

La composición utilizada en las construcciones será libre.

Art. 62 TIPOLOGÍAS

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

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

En las parcelas industriales se permiten usos complementarios de oficinas y una vivienda de guarda por industria, siempre que su necesidad quede suficientemente justificada, situándose estos usos en la fachada principal del edificio.

Art. 63 FACHADAS

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

Los acabados de fachada podrán ser:

- revocos con textura uniforme pintados
- materiales cerámicos en colores naturales
- hormigón visto
- fábricas de ladrillo cara vista, piedra o bloque prefabricado de hormigón
- forros de chapa pintada o lacada

Art. 64 CUBIERTAS

Las cubiertas podrán ser planas, o inclinadas con pendientes máximas del 40%.

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

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

Art. 65 ANUNCIOS

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

Podrán instalarse rótulos y diseños identificadores adosados a los edificios, siempre que estén realizados en materiales duraderos, que no



PLAN GENERAL MUNICIPAL
Ayuntamiento de Larraga

excedan la altura de coronación del edificio o del cerramiento, y que su superficie envolvente sea inferior al 25% de la superficie del paño de fachada en que estén situados.

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

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

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

Art. 66

CHIMENEAS Y OTROS ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS SIGNIFICATIVOS

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

SECCION V EDIFICACIONES DOTACIONALES

Art. 67

CONDICIONES GENERALES

La composición, altura y materiales utilizados en las construcciones será libre.

Se recomienda el estudio de la viabilidad de la adecuación del uso de madera y/o biomasa forestal en los mencionados edificios, de acuerdo a lo establecido en la Ley Foral 3/2007, por la que se modifica la Ley Foral 13/1990 de Protección y Desarrollo del Patrimonio Forestal de Navarra.



SECCION VI EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE NO INCLUIDAS EN LA NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL

Art. 68

MATERIALES

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

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

Art. 69

CIERRES

Los cierres de fincas rústicas adoptarán las soluciones tradicionales, es decir, los cercados de estacas de madera con líneas de alambre de altura inferior a 1,2 m., los muretes de piedra y los setos vegetales de plantas arbustivas.

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



CAPÍTULO IV CONDICIONES PARTICULARES DE LAS VIVIENDAS

SECCIÓN I CONDICIONES DE HABITABILIDAD Y CTE

Art. 70 CONSIDERACIONES GENERALES

Con independencia de todo lo articulado en esta Ordenanzas, es de obligado cumplimiento el D.F. 5/2006 de 16 de Enero, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas en el ámbito de la Comunidad Foral, así como cualquier normativa ulterior que regulase dichas condiciones.

Del mismo modo se estará a las disposiciones reguladas en el Código Técnico de la Edificación-CTE. El municipio de Larraga queda excluido del ámbito de aplicación de los Documentos Básicos HE4 y HE5 del Código Técnico de la Edificación según **Resolución 302/2007**, de 11 de mayo, donde excluye de dicho ámbito en los cascos urbanos de las localidades de la Navarra media, con excepción de las áreas urbanas de uso industrial.



CAPÍTULO V CONDICIONES PARTICULARES LOCALES DE NEGOCIOS

SECCION I CONDICIONES PARTICULARES LOCALES COMERCIALES

Art. 71 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.

Art. 72 CONDICIONES GENERALES

Todos los locales de uso comercial deberán observar, con independencia de las condiciones de carácter específico que, por su categoría, les corresponda, las especificaciones establecidas en la Normativa general Vigente y las siguientes condiciones generales:

- 1 La zona destinada a venta al público en el local tendrá una superficie mínima de 10 m² y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda a excepción de la del titular. No obstante el ayuntamiento podrá autorizar superficies inferiores para locales destinados a actividades especiales (estancos, lotería...)
- 2 La altura mínima libre de los locales será de 2,50 m., salvo en zonas de entreplanta, altura que podrá reducirse a **2,30 m.** en las zonas de almacén, servicios sanitarios y dependencias que no se utilicen permanente por personal o público.
- 3 En los edificios de nueva planta con uso de vivienda, estas deberán disponer de accesos, escaleras y ascensores independientes.
- 4 El dimensionado de las escaleras se ajustará a lo previsto para escaleras de uso común en viviendas.
- 5 Los locales dispondrán para su personal de los servicios de higiene que fija la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.
- 6 Los locales dispondrán de la ventilación y renovación de aire establecida en la legislación vigente.
Si la ventilación es forzada, 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 misma.

Art. 73 ENTREPLANTAS Y GALERÍAS DE ALMACENAMIENTO.

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

- 1 Altura mínima libre en su parte inferior 2,30 m
- 2 Altura mínima libre en su parte superior 2,30 m
- 3 No tendrá entrada independiente de la del local a que pertenecen
- 4 La superficie construida de la entreplanta (incluida escalera de acceso) no será superior en ningún caso al 50% de la superficie total construida del local.



Art. 74 **LOCALES EN SÓTANOS**

Cuando la cota de pavimento del local sea inferior a la rasante en el punto de acceso directo desde la vía pública, la entrada deberá tener una altura libre de dos metros contados desde la línea inferior del dintel desde la rasante de la acera; el desnivel se salvará mediante escalera con condiciones mínimas según normativa vigente.

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.

Art. 75 **ELEMENTOS COMUNES**

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

SECCIÓN II **OFICINAS**

Art. 76 **CONDICIONES DE CARÁCTER GENERAL**

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

- 1 Tendrán una superficie construida mínima de 10 m². Las dependencias que se utilicen permanentemente por personal contarán al menos, con 6 m².
- 2 En el caso de que en el edificio exista uso de vivienda, este deberá cumplir, además de las condiciones exigidas las establecidas para aquel uso.
- 3 La altura mínima de los locales será de 2,50 m. que podrá reducirse a 2,30 m. en las zonas de almacén, servicios sanitarios y dependencias que no se utilicen permanentemente por personal.
- 4 La iluminación artificial se adaptará a la exigencia que, para este uso, previenen las disposiciones de general aplicación.
- 5 Solo se admitirán oficinas en el primer sótano, que deberá constituir una unidad con el local de planta inmediata superior y dispondrá obligatoriamente de ventilación artificial y de condiciones adecuadas de aislamiento térmico, así como de protección contra humedades.

Art. 77 **OTRAS CONDICIONES**

Los locales destinados a oficina deberán observar, con independencia de las condiciones de carácter específico que, por su categoría, les corresponda, las especificaciones establecidas en la Normativa general Vigente y las siguientes condiciones generales:



PLAN GENERAL MUNICIPAL
Ayuntamiento de Larraga

- 1 El dimensionado de escaleras se ajustará a lo previsto para espacios de uso común de vivienda.
- 2 Los locales dispondrán para su personal de los servicios de higiene que fija la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.
- 3 Los locales dispondrán de la ventilación y renovación de aire establecida en la legislación vigente.
Si la ventilación es forzada, 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 misma.

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

SECCION III HOTELES Y OTROS USOS

Art. 78 CONDICIONES GENERALES

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

Se asimilarán al uso residencial para la aplicación de las Ordenanzas de Estética, Volumen, etc...

Art. 79 CONDICIONES DE HABITABILIDAD

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

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



SECCION IV EDIFICACION INDUSTRIAL

Art. 80 **CONDICIONES DE CARÁCTER GENERAL**

Serán las siguientes:

- 1 Todo local industrial tendrá una superficie mínima de 10 m².
Por cada puesto de trabajo deberá tener una superficie de 2 m² y una cubicación de 10 m³.
- 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 3 metros, no obstante en los establecimientos comerciales, de servicios y locales destinados a oficinas y despachos dicha altura podrá quedar reducida hasta 2,50 m. y a 2,30 m. en las zonas de almacén y dependencias que no se utilicen permanentemente por personas.
- 4 La iluminación artificial se adaptará a las exigencias que, para ese uso, previenen las disposiciones de general aplicación.
- 5 Solo se admitirán locales industriales en el primer sótano, que deberá constituir una unidad con el local de la planta inmediata superior y dispondrá obligatoriamente de ventilación artificial y de condiciones adecuadas de aislamiento térmico, así como de protección contra humedades.
- 6 El dimensionado de escaleras será el previsto en espacios de uso común de viviendas.
- 7 Los servicios de higiene serán los establecidos en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el trabajo. Dichos servicios deberán estar dispuestos de forma que no tengan acceso directo desde las naves a salas de trabajo. El espacio interpuesto para lograr esa condición podrá utilizarse para la colocación de lavabos.
- 8 Las ventilaciones natural y artificial se ajustarán asimismo y respectivamente a lo dispuesto para oficinas.

Art. 81 **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 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.

Art. 82 **LIMITACIÓN DE USOS**

No podrán ubicarse en suelo residencial ni industrial las siguientes actividades:



PLAN GENERAL MUNICIPAL
Ayuntamiento de Larraga

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



CAPITULO VI. REGIMEN DE SERVICIOS

SECCIÓN I TERRENOS NO EDIFICABLES DE PROPIEDAD PRIVADA

Art. 83 REGIMEN 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 y en la Normativa General.

Art. 84 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. 85 SANCIONES Y EJECUCIÓN FORZOSA

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

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



PLAN GENERAL MUNICIPAL
Ayuntamiento de Larraga

ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN

ÍNDICE

CAPÍTULO I.	Obras de urbanización	1
-------------	-----------------------------	---



TITULO II ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO I OBRAS DE URBANIZACIÓN

Art. 86 EXPLANACIÓN Y PAVIMENTACIÓN

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

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

Art. 87 PAVIMENTOS

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

Art. 88 JARDINERIA

Condiciones del arbolado en situación urbana:

- 1 Distancia de plantación entre árboles:
Como criterio general la distancia de plantación estará en torno a 3,5 m. en alineamientos con especies de porte piramidal y 8 m. para árboles de gran porte.
- 2 Distancia a las redes de servicios
No deberá ser inferior a 1,5 m.

Art. 89 ACCESIBILIDAD

Las calles tendrán una pendiente transversal del 2%.

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

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



- Art. 90** **CONDICIONES GENERALES DEL ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCION DE AGUA**
Será de aplicación la Ordenanza de la Mancomunidad de Valdizarbe.
- Art. 91** **CONDICIONES GENERALES DE LA EVACUACION DE AGUAS Y SANEAMIENTO**
Las redes de saneamiento serán separativas, fecales y pluviales
Será de aplicación la Ordenanza de la Mancomunidad de Valdizarbe.
En el caso de las redes de pluviales y al objeto de evitar posibles afecciones y daños por inundación, el promotor deberá solicitar ante el organismo competente la correspondiente autorización de vertido de aguas pluviales a cauce público, al objeto de que pueda serles autorizado el punto y el caudal de vertido.
- Art. 91bis** **CONDICIONES GENERALES DE RECOGIDA DE RESIDUOS SOLIDOS URBANOS**
Será de aplicación la Ordenanza de la Mancomunidad de Valdizarbe.
En los proyectos de urbanización se deberán contemplar zonas específicas con las dimensiones suficientes para ubicar los contenedores de recogida de las diferentes fracciones de residuos domiciliarios que tenga establecidos en cada momento la Mancomunidad de Valdizarbe y que, al menos, serán los siguientes: orgánica, resto, envases, vidrio y papel cartón.
- Art. 92** **CONDICIONES GENERALES DEL ALUMBRADO PÚBLICO**
El proyecto de Alumbrado Público, contenido en el Proyecto de Urbanización, estará de acuerdo en su redacción con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos para Alta y Baja Tensión.
La red de alimentación al alumbrado público será totalmente independiente de la red general de suministro de energía. Dicha red se efectuará mediante canalización subterránea.
El sistema viario deberá tener como mínimo, las iluminaciones y uniformidades sobre calzada que se indiquen en la normativa vigente.
Las lámparas que se utilicen permitirán una discriminación de los colores suficiente. Del mismo modo, todos los elementos (báculos, luminarias, conductores) deberán ser de modelos y calidades aprobados por el Ayuntamiento.
Se utilizarán luminarias y soportes similares a los existentes cuando se trate de redes de alumbrado público de construcción reciente. En caso contrario se utilizará los tipos de materiales que señale expresamente el Ayuntamiento.
En cualquier caso las luminarias deberán ser de bajo consumo e incluir deflectores y reductor de flujo.
- Art. 93** **CONDICIONES GENERALES DEL SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA**
El proyecto de distribución de energía eléctrica, contenido en el Proyecto de Urbanización, estará de acuerdo en su redacción con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos para Alta y Baja Tensión.

Los centros de transformación y las redes de distribución se considerarán como sistemas generales. Las reservas de suelo para su instalación



PLAN GENERAL MUNICIPAL
Ayuntamiento de Larraga

tendrán carácter público evitándose al máximo las servidumbres sobre propiedades particulares.

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

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

Art. 94

CONDICIONES GENERALES DE LA RED DE TELEFONICA

Serán de obligado cumplimiento las determinaciones de la normativa vigente en la materia.

Se diseñará siguiendo el viario o zonas públicas no edificables.

El tendido de la red se realizará subterráneo.

Art. 95

DISTRIBUCIÓN DE GAS NATURAL

Serán de obligado cumplimiento las determinaciones de la normativa vigente en la materia.



ORDENANZAS DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO

ÍNDICE

CAPÍTULO I	Generalidades	1
CAPÍTULO II	Información urbanística	2
CAPÍTULO III	Tramitación de las figuras de planeamiento urbanístico	3
CAPÍTULO IV	Tramitación de licencias de obra y actividad	4
CAPÍTULO V	Ruinas, apeos y demoliciones	8
CAPÍTULO VI	Tramitación de los expedientes para actividades clasificadas	11



TITULO III ORDENANZA SOBRE PROCEDIMIENTO URBANÍSTICO

CAPITULO I.- GENERALIDADES

Art. 96 OBJETO

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

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

Art. 97 NORMAS GENERALES DE TRAMITACION

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



CAPITULO II INFORMACION URBANISTICA

Art. 98 **OBTENCION DE DOCUMENTACION PREVIA**

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

Se podrá solicitar copia de cualquier documento del Plan General Municipal.

Art. 99 **INFORMACION COMPLEMENTARIA**

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

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

La consulta se resolverá en el plazo de un mes.

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



CAPITULO III TRAMITACION DE LAS FIGURAS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO

Art.100 PROCEDIMIENTO

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

Art. 101 INICIACION

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

Art. 102 PROYECTO TECNICO

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

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



CAPITULO IV TRAMITACION DE LICENCIAS DE OBRA Y ACTIVIDAD

Art. 103

ACTOS SUJETOS A LICENCIA

No podrá comenzarse obra de ningún género ni establecerse ningún uso de los señalados a continuación dentro del término municipal sin obtener antes la correspondiente licencia del Ayuntamiento.

Estarán sujetos a previa licencia entre otros los siguientes actos:

- 1 Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- 2 Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- 3 Las de modificación o reforma que afecten a la estructura o al aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- 4 Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios cualquiera que sea su uso.
- 5 Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional.
- 6 Las parcelaciones urbanísticas y las segregaciones y divisiones de fincas rústicas.
- 7 Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de Edificación o Urbanización aprobado o autorizado.
- 8 La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general y la modificación de uso de los mismos.
- 9 La demolición de las construcciones, salvo en casos declarados de ruina inminente.
- 10 Las instalaciones que afecten al subsuelo.
- 11 La corta de arbolado y vegetación arbustiva que constituyan una masa arbórea, espacio boscoso, arbolado o parque, exista o no planeamiento aprobado, con excepción de las labores autorizadas por la legislación agraria.
- 12 La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública y siempre que no estén en locales cerrados.
- 13 La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, siempre que no constituyan obras públicas de interés general.
- 14 La extracción de áridos y la explotación en canteras, aunque se produzcan en terrenos de dominio público y estén sujetas a concesión administrativa.
- 15 El cerramiento de fincas
- 16 En general, los actos que reglamentariamente se señalen, por implicar obras o por suponer una mayor intensidad del uso del suelo o del subsuelo, un uso privativo de éstos o una utilización anormal o diferente del destino agrícola o forestal de los terrenos.

También precisarán licencia:

- 17 El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones.
- 18 La instalación de elementos prefabricados en parcelas (casas prefabricadas, casetas de obra, caravanas...).



PLAN GENERAL MUNICIPAL
Ayuntamiento de Larraga

19 Las obras de instalación de servicios públicos.

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

Art. 104

NORMAS GENERALES DE TRAMITACION

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

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

- 1 Proyecto técnico suscrito por profesional competente legalmente visado por el Colegio profesional correspondiente, cuando la entidad de las obras lo requiera.
- 2 Para "obras menores", es decir, aquéllas que se caracterizan por ser de sencilla técnica, escasa entidad constructiva y económica, consistiendo normalmente en pequeñas obras de simple reparación, decoración u ornato, de presupuesto reducido y no afectan a la estructura de la edificación ni al aspecto exterior de la misma:

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

- Memoria descriptiva de todas las obras a realizar y de los materiales a emplear.
- Plano de situación.
- Plano de estado actual y de estado reformado.
- Presupuesto detallado de las obras

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

Art. 105

CADUCIDAD DE LA LICENCIA

Todas las licencias habrán de contener los plazos de inicio y finalización de las obras, indicando que su caducidad se producirá por el transcurso de dichos plazos.

1. En caso de que las licencias no especificaran un plazo de caducidad, los plazos mínimos para la ejecución de los actos de edificación y uso del suelo, salvo que el planeamiento prevea otros distintos, serán los siguientes:
 - Un año para comenzar las obras
 - Tres años para finalizar las obras
2. Incumplidos los plazos señalados anteriormente se iniciará expediente de caducidad de la licencia, en el que se dará audiencia al interesado por período mínimo de quince días hábiles.



PLAN GENERAL MUNICIPAL
Ayuntamiento de Larraga

La caducidad de la licencia será declarada por la Administración competente para concederla.

3. Las entidades locales podrán conceder prórrogas en los plazos de la licencia, previa solicitud expresa de su titular antes de dos meses, de la conclusión de los previstos para el comienzo y finalización de las obras, siendo válida la ordenación vigente en el momento en que la licencia fue concedida. La prórroga de las licencias no podrá ser válidamente solicitada si no ha transcurrido al menos la mitad del plazo.

La obtención de la prórroga del plazo para comenzar las obras comportará por sí misma la prórroga del plazo para acabarlas, debiendo señalarse expresamente la indicación de este último. La prórroga para acabar las obras solo podrá ser solicitada y obtenida si se ha hecho la cobertura de aguas del edificio, según el proyecto técnico.

4. Declarada la caducidad y notificada al titular de la licencia, para comenzar o acabar las obras será preciso solicitar y obtener una nueva licencia, ajustada a la ordenación en vigor, salvo en los casos en que se hubiera acordado la suspensión de la concesión de licencias.
5. Si no se solicita nueva licencia antes de seis meses desde la notificación de caducidad de la anterior, o en su caso desde el levantamiento de la suspensión de licencias, e igualmente si solicitada nueva licencia, hubiera de ser denegada, el Ayuntamiento podrá acordar la expropiación de los terrenos y obras realizadas por incumplimiento de la función social de la propiedad.

Art. 106

REQUISITOS

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

Art. 107

EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

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

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

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

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

Art. 108

INSPECCIÓN DE LAS OBRAS

El Ayuntamiento podrá inspeccionar las obras durante su ejecución.

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

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



PLAN GENERAL MUNICIPAL
Ayuntamiento de Larraga

Art. 109

LICENCIAS DE PRIMERA UTILIZACION

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

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

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

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

Art. 110

ORDENES DE EJECUCION

Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

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



CAPÍTULO V RUINAS, APEOS Y DEMOLICIONES

Art. 111 TRAMITACIÓN

Los expedientes de ruina se tramitarán de oficio o a instancia de parte, de acuerdo con la legislación vigente.

1. Iniciación a instancia de parte.

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

2. Iniciación de oficio.

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

Art. 112 DECLARACIÓN DE RUINA

La declaración de una edificación en estado de ruina, conforme al art. **196** de la Ley Foral 35/2002 se adoptará tras expediente contradictorio que será instruido de oficio o a instancia de parte interesada en el que se dará audiencia la totalidad de los interesados en el mismo y al que pondrá fin una resolución del Alcalde en la que se adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos:

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

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

La declaración de ruina de un inmueble catalogado, con excepción de la declaración de ruina inminente, no debe conllevar su demolición. Dado que la previsión del Plan para los edificios catalogados es su conservación, deben ser rehabilitados.

Según el art. 196 de la Ley Foral 35/2002 se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

- a) Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.



PLAN GENERAL MUNICIPAL
Ayuntamiento de Larraga

- b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.
- c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

Art. 113

RUINA INMINENTE

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

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

Art. 114

OBLIGACIÓN DE APEAR UN EDIFICIO RUINOSO

Cuando un edificio, construcción, instalación o parte de los mismos se halle ruinoso, el propietario vendrá obligado a disponer los apeos necesarios para que su estado no constituya amenaza constante a la seguridad de los moradores o de los transeúntes.

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

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

Art. 115

EJECUCIÓN DE OBRAS POR EL AYUNTAMIENTO

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

Art. 116

LICENCIA DE APEO

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

Art. 117

APEOS Y OBRAS DE RECONOCIDA URGENCIA

Cuando el facultativo director de una obra o encargado del reconocimiento de una finca estimase de absoluta urgencia el establecimiento de apeos u otras medidas de seguridad, podrá ordenar que se ejecute inmediatamente, sin perjuicio de dar cuenta a las autoridades Municipales, solicitando después la licencia y abonando los derechos correspondientes.

Asimismo en casos de reconocida urgencia, tales como inundaciones por atascamientos de saneamiento, rotura de tuberías de aguas, averías en líneas eléctricas o telefónicas, desprendimiento de cornisas o roturas de cualquier tipo que ofrezcan peligro para la seguridad de la vía pública, podrán iniciarse las obras inmediatamente, sin perjuicio de



PLAN GENERAL MUNICIPAL
Ayuntamiento de Larraga

solicitar inmediatamente la licencia y abonar los derechos correspondientes, pero dando cuenta en todo caso al Ayuntamiento para el control de ejecución, previo a toda clase de obra.

Art. 118

APEOS DE FINCAS CONTIGUAS

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

Art. 119

EJECUCIÓN DE LOS DERRIBOS

Los derribos se verificarán precisamente en las horas señaladas en la licencia correspondiente, prohibiéndose arrojar escombros a la calle desde lo alto. Los directores facultativos, según el caso, serán responsables de los daños que se originen por su falta de precaución. Queda prohibida la utilización de explosivos, salvo casos especiales, que necesitarán autorización expresa. Los escombros se transportarán a los vertederos designados por el Ayuntamiento o particulares, en vehículos convenientemente cerrados, para evitar la caída del escombros en el trayecto y el desprendimiento de polvo.



CAPITULO VI TRAMITACION DE LOS EXPEDIENTES PARA ACTIVIDADES CLASIFICADAS

Art. 120 DEFINICIÓN

Están sometidas a estas determinaciones aquellas actividades que precisan la tramitación de un proyecto de Actividad Clasificada conforme a la legislación vigente.

Art. 121 TRASPASOS Y TRANSMISIONES

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

Art. 122 TRASLADOS

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

Art. 123 AMPLIACION DE INSTALACIONES

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

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

Art. 124 MODIFICACIONES DE LOCALES E INSTALACIONES

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

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



PLAN GENERAL MUNICIPAL
Ayuntamiento de Larraga

ORDENANZAS DE ACTIVIDADES CLASIFICADAS

ÍNDICE

CAPÍTULO I.	Actividades clasificadas	1
-------------	--------------------------------	---



PLAN GENERAL MUNICIPAL
Ayuntamiento de Larraga

INDICE ARTICULADO



TÍTULO PRELIMINAR DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Art.1	Objeto
Art.2	Ámbito territorial
Art.3	Vigencia
Art.4	Interpretación

TÍTULO I ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I	CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN	1
SECCION I	CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LA EDIFICACIÓN	1
Art.5	Condiciones generales	
Art.6	Instalaciones de elementos al servicio de la colectividad	
Art.7	Cimientos y contenciones	
Art.8	Chimeneas y hogares	
Art.9	Conductos de ventilación	
SECCIÓN II	CONDICIONES DE CONSERVACIÓN DE LOS EDIFICIOS	2
Art.10	Obligatoriedad de conservación	
Art.11	Obras de ornato	
Art.12	Cerramientos en plantas bajas	
Art.13	Obras de salubridad	
SECCIÓN III	CONDICIONES DE SEGURIDAD DE LA EDIFICACIÓN	3
Art.14	Condiciones de solidez	
Art.15	Vallas de precaución	
Art.16	Aparatos elevadores y grúas-torre	
Art.17	Certificados para grúas, aparatos elevadores o andamios	
Art.18	Obras que afectan a la estructura	
SECCION IV	CONDICIONES PARA LOS EDIFICIOS RUINOSOS Y DERRIBOS	4
Art.19	Obligación de apeo de edificios ruinosos	
Art.20	Declaración de ruina y acuerdo de demolición	
SECCIÓN V	CONDICIONES DE SEGURIDAD Y SALUD EN LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN	5
Art.21	Disposición general	
SECCIÓN VI	PREVENCIÓN DE INCENDIOS	5
Art.22	Disposicion general	



CAPITULO III	CONDICIONES DE VOLUMEN	6
SECCION I	ENTRANTES, SALIENTES Y VUELOS	6
Art.23	Portadas y escaparates	
Art.24	Faroles	
Art.25	Rótulos	
Art.26	Marquesinas	
Art.27	Toldos	
Art.28	Puertas abatibles	
Art.29	Instalaciones y elementos existentes en fachadas	
Art.30	Instalaciones comunitarias	
Art.31	Prescripciones comunes a los artículos anteriores	
CAPÍTULO III	CONDICIONES COMPOSITIVAS Y ESTÉTICAS	8
SECCION I	GENERALES	8
Art.32	Criterios generales	
Art.33	Edificios próximos a edificios catalogados	
Art.34	Construcciones auxiliares	
Art.35	Composición de fachadas	
Art.36	Medianiles	
Art.37	Cierres de parcela	
SECCION II	EDIFICIOS EN CASCOS TRADICIONALES	11
Art.38	Ámbito	
Art.39	Objeto	
Art.40	Autorizaciones	
Art.41	Ocupación en planta	
Art.42	Composición de fachadas	
Art.43	Materiales de fachada	
Art.44	Cubiertas	
Art.45	Terrazas	
Art.46	Carpinterías exteriores	
Art.47	Cerrajerías	
Art.48	Balcones	
Art.49	Miradores	
SECCION V	EDIFICIOS FUERA DEL CASCO TRADICIONAL	15
Art.50	Ámbito	
Art.51	Objeto	
Art.52	Ocupación en planta	
Art.53	Composición de fachada	
Art.54	Materiales de fachada	
Art.55	Cubiertas	
Art.56	Terrazas	
Art.57	Carpinterías exteriores	
Art.58	Cerrajerías	
Art.59	Balcones	
Art.60	Miradores	



PLAN GENERAL MUNICIPAL
Ayuntamiento de Larraga

SECCIÓN IV	EDIFICACIONES EN SUELO INDUSTRIAL	19
Art.61	Condiciones generales	
Art.62	Tipologías	
Art.63	Fachadas	
Art.64	Cubiertas	
Art.65	Anuncios	
Art.66	Chimeneas y otros elementos arquitectónicos significativos	
SECCIÓN V	EDIFICACIONES DOTACIONALES	21
Art.67	Condiciones generales	
SECCION VI	EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE	22
Art.68	Materiales	
Art.69	Cierres	
CAPÍTULO IV	CONDICIONES PARTICULARES DE LAS VIVIENDAS	23
SECCIÓN I	CONDICIONES DE HABITABILIDAD	23
Art.70	Consideraciones generales	
CAPÍTULO V	CONDICIONES PARTICULARES LOCALES DE NEGOCIOS	24
SECCION I	CONDICIONES PARTICULARES LOCALES COMERCIALES Y OFICINAS	24
Art.71	Clasificación	
Art.72	Condiciones generales	
Art.73	Entreplanta y galerías de almacenamiento	
Art.74	Locales en sótanos	
Art.75	Elementos comunes	
SECCION II	OFICINAS	25
Art.76	Condiciones de carácter general	
Art.77	Otras condiciones	
SECCIÓN III	HOTELES Y OTROS USOS	26
Art.78	Condiciones generales	
Art.79	Condiciones de habitabilidad	
SECCION IV	EDIFICACIÓN INDUSTRIAL	27
Art.80	Condiciones de carácter general	
Art.81	Evacuación de residuos	
Art.82	Limitación de usos	



CAPÍTULO VI	RÉGIMEN DE SERVICIOS	29
SECCIÓN I	TERRENOS NO EDIFICABLES DE PROPIEDAD PRIVADA	29
Art.83	Régimen aplicable	
Art.84	Titularidad	
Art.85	Sanciones y ejecución forzosa	
TÍTULO II	ORDENANZA DE URBANIZACION	
CAPITULO I	OBRAS DE URBANIZACION	1
Art.86	Explanación y pavimentación	
Art.87	Pavimentos	
Art.88	Jardinería	
Art.89	Accesibilidad	
Art.90	Condiciones generales de abastecimiento y distribución de agua	
Art.91	Condiciones generales de la evacuación de agua y saneamiento	
Art.91 bis	Condiciones generales de recogida de residuos suelos urbanos	
Art.92	Condiciones generales del alumbrado público	
Art.93	Condiciones generales del suministro de energía eléctrica	
Art.94	Condiciones generales de la red de telefónica	
Art.95	Distribución de gas natural	
TÍTULO III	ORDENANZAS SOBRE PROCEDIMIENTO URBANÍSTICO	
CAPITULO I	GENERALIDADES	1
Art.96	Objeto	
Art.97	Normas generales de tramitación	
CAPITULO II	INFORMACION URBANISTICA	2
Art.98	Obtención de documentación previa	
Art.99	Información complementaria	
CAPITULO III	TRAMITACION DE LAS FIGURAS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO	3
Art.100	Procedimiento	
Art.101	Iniciación	
Art.102	Proyecto técnico	
CAPITULO IV	TRAMITACION DE LICENCIAS DE OBRAS Y ACTIVIDAD	4
Art.103	Actos sujetos a licencia	
Art.104	Normas generales de tramitación	
Art.105	Caducidad de la licencia	
Art.106	Requisitos	
Art.107	Ejecución de las obras	
Art.108	Inspección de las obras	
Art.109	Licencias de primera utilización	
Art.110	Ordenes de ejecución	



PLAN GENERAL MUNICIPAL
Ayuntamiento de Larraga

CAPITULO V	RUINAS, APEOS Y DEMOLICIONES	8
Art.111	Tramitación	
Art.112	Declaración de ruina	
Art.113	Ruina inminente	
Art.114	Obligación de apear un edificio ruinoso	
Art.115	Ejecución de obras por el Ayuntamiento	
Art.116	Licencia de apeo	
Art.117	Apeos y obras de reconocida urgencia	
Art.118	Apeos de fincas contiguas	
Art.119	Ejecución de los derribos	
CAPITULO VI	TRAMITACION DE LOS EXPEDIENTES PARA ACTIVIDADES CLASIFICADAS	11
Art.120	Definición	
Art.121	Traspasos y transmisiones	
Art.122	Traslados	
Art.123	Ampliación de las instalaciones	
Art.124	Modificaciones de locales e instalaciones	
TÍTULO IV	ORDENANZA DE ACTIVIDADES CLASIFICADAS	1
CAPÍTULO I	ACTIVIDADES CLASIFICADAS	1
Art.125	Actividades toleradas	
Art.126	Legislación vigente	

DISPOSICIÓN FINAL