

R47/1/03 (23)

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PAMPLONA

ORDENANZAS  
DE EDIFICACIÓN PARA EL  
ENSANCHE DE LA CIUDAD



TALLERES TIPOGRÁFICOS, ARTES GRÁFICAS  
PAMPLONA  
-- 1920 --

R. 15452



Ordenanzas  
de edificación para el  
Ensanche de Pamplona







# ORDENANZAS

## CAPITULO I

### PROCEDIMIENTO

Artículo 1.º Para dar comienzo a la ejecución de toda obra pública o particular en los terrenos del Ensanche de esta Ciudad, será necesario obtener previamente la autorización del Excmo. Ayuntamiento o la de su Alcalde-Presidente.

Art. 2.º El propietario o persona que le represente deberá remitir a la Secretaría del Excmo. Ayuntamiento una solicitud acompañada de planos autorizados por un Arquitecto o Maestro de Obras y cuantos documentos sean precisos para formarse idea clara de las obras proyectadas.

Estos planos constarán cuando menos, de una fachada, una planta y una sección, dibujados a escala mínima de 0,01 metros por metro. Si hubiese necesidad de presentar un plano de la situación del edificio u obra a construir, se dibujará en escala proporcionada a las dimensiones del terreno.

De cada uno de los planos indicados en el párrafo anterior se presentarán dos ejemplares: uno de ellos que será archivado en el Ayuntamiento, y el otro se devolverá al interesado con la resolución recaída.

Art. 3.º La solicitud de licencia se resolverá, previos los informes necesarios en el plazo máximo de un mes, salvo los casos excepcionales que requieran especial estudio, señalando el Excmo. Ayuntamiento el plazo en tales casos: tanto en el caso de una licencia ordinaria como cuando la petición revista condiciones excepcionales que requieran especial estudio, no se entenderá concedida la autorización por solo el transcurso del lapso de

tiempo indicado, si no que si el Excmo, Ayuntamiento no resolviera en el mismo, deberá el interesado requerir la autorización nuevamente por escrito y de no obtener solución usará de los procedimientos legales que le competan.

Art. 4.º Los casos no previstos en estas Ordenanzas, así como las dudas que pudieran surgir, serán resueltas por la Corporación municipal.

Art. 5.º Toda variación que afecte esencialmente al proyecto aprobado deberá someterse a los trámites anteriormente indicados.

Art. 6.º El permiso concedido para la ejecución de una obra caducará a los tres meses desde el día en que se concedió la licencia para edificar, si no se diera comienzo a la obra y no se continuara sin interrupción salvo el caso de fuerza mayor o de la concurrencia de circunstancias especiales que apreciara el Excmo. Ayuntamiento.

En caso de suspensión de una obra, su Director estará obligado a poner en conocimiento del Ayuntamiento esa determinación.

Art. 7.º Siempre que el Director de una obra cesase en el cargo, lo pondrá en conocimiento del señor Alcalde, quedando aquélla suspendida hasta que el propietario avise al Ayuntamiento el nombre del nuevo facultativo, y éste, por su parte, oficie a la Corporación la aceptación.

Art. 8.º No se podrá dar comienzo a ninguna construcción sin que el facultativo municipal determine sus alineaciones y rasantes; a este efecto, invitará al Director de la obra, señalando día y hora para realizar estos trabajos, levantando plano firmado por ambos facultativos y sellado con el del Ayuntamiento, con indicaciones por puntos fijos de referencia de las alineaciones y rasantes. De este plano se sacarán dos copias. una se reservará el facultativo municipal, y la otra será entregada al Director de la obra, quien se someterá estrictamente a los datos fijados.

Art. 9.º Para la habilitación de edificios de nueva planta o de aquellos en que se hayan hecho obras de importancia que hubieren precisado la autorización del Excmo. Ayuntamiento, será condición imprescindible el informe favorable del Arquitecto municipal, haciendo constar haber sido cumplidas todas las prescripciones de estas ordenanzas y especialmente, aquellas que tienen relación con la higiene y salubridad.

## CAPITULO II

### CLASIFICACIÓN DE CALLES, ALTURA DE LOS EDIFICIOS Y VUELOS QUE HAN DE TENER LOS DIVERSOS ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

Art. 10. Las calles del Ensanche se clasifican para estos efectos en dos órdenes. Son calles de primer orden las que tengan una anchura mínima de 20 metros. De segundo orden las demás.

## ALTURAS

Art. 11. La altura máxima de las construcciones en las calles de primer orden será de 21 metros. En las de segundo orden de 16 metros.

Art. 12. Las alturas se contarán en el eje de la fachada principal de las casas y a partir de la acera de la calle hasta el alero o cornisa de coronación.

Art. 13. Toda casa construída sobre solar de ángulo a calles de distinto orden adoptará la altura correspondiente a la de orden mayor. Se consentirá esta altura en un fondo de 23 metros a partir de la alineación de la calle de orden mayor.

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

El Ayuntamiento, por excepción, podrá acordar que una casa situada en la calle de corta longitud entre otras dos de mayor altura se construya con arreglo a ésta, siempre que no se causen perjuicios y lo aconseje la estética.

Art. 14. La altura mínima que se consiente a los edificios es la correspondiente a las plantas bajas de las casas, que luego se consignan.

Art. 15. A toda casa que se retire de la alineación lo suficiente para que entre su fachada y la de enfrente, supuesta construída en la alineación de la calle, quede anchura bastante para pasar de una a otra categoría, se le aplicará la altura correspondiente a ésta, y en el espacio libre que resultare entre la casa y la alineación de la calle no se consentirá ninguna construcción, debiendo cercarse la alineación con zócalo de fábrica, de aspecto artístico, y verja de hierro o madera, de altura mínima de 2 metros.

Los muros medianeros que queden al descubierto, en la zona correspondiente al perfil de la calle, los decorará el propietario que se retire de la alineación.

Art. 16. Si la casa tuviese una parte de su fachada en la alineación de la calle y otra retirada, se considerará como construída en la alineación, sin que, por lo tanto, puedan tener aplicación a ella ninguna de las ventajas concedidas en el artículo anterior.

Art. 17. Las alturas de los pisos serán las siguientes: en las calles de primer orden el bajo tendrá, como mínimo, 4,50 metros y en las de segundo orden 3,80 metros. Los pisos intermedios en todos los órdenes tendrán, como mínimo, la de 3 metros y el piso alto la de 2 metros y 50 centímetros.

Si se construyeran entresuelos, podrá alojarse dentro de las medidas fijadas a los bajos, pero sin que su altura sea menor de 3 metros, destinándose la diferencia a ampliación del sótano.

Los sótanos, para ser habitables, tendrán por lo menos 3 metros de altura y cumplirán las condiciones que se fijan más adelante.

Las medidas arriba indicadas se apreciarán entre suelo y cielo raso.

Es potestativo de los propietarios construir sótano, pero de hacerlo con destino a almacenes, en ningún punto tendrá menor altura de 3 metros.

Art. 18. Sobre las alturas señaladas no podrán sobresalir más elementos constructivos que aquellos que afecten exclusivamente a la decoración, las barandillas de seguridad de patios, escaleras, luceros, pararrayos, ventiladores y conductos de humos.

## VUELOS

Art. 19. Como concesión especial, y sin que suponga establecimiento de servidumbre sobre terrenos de vía pública, podrán abrirse huecos, entradas y darse vuelos con arreglo a las prescripciones siguientes:

a) Los vuelos de los balcones y miradores podrán tener en su línea interior los salientes de 1,20 metros en las calles de primer orden y de 1 metro en las de segundo.

b) La parte constructiva y decorativa de estos elementos podrá volar de los salientes señalados, siempre que se motive su necesidad y que no sirvan para aumentar su parte utilizable.

En los patios generales se adoptará el mismo criterio que para las calles.

En casas de esquina a calles de distinto orden los vuelos estarán en armonía con el orden de las calles.

c) Las cornisas, frontones, cúpulas, etc., que sirvan también exclusivamente de elementos decorativos, podrán salir así mismo de los perfiles señalados.

Art. 20. Se prohíbe en los pisos bajos y sótanos las rejas salientes, puertas y ventanas que abran a la vía pública, siempre que su vuelo exceda de la alineación del paramento de fachada.

Quedan exceptuados los edificios que por Reglamentos especiales tengan obligación de abrir sus puertas al exterior.

Art. 21. Los toldos y marquesinas tendrán el vuelo que consientan la acera sobre la que han de ir colocados menos 10 centímetros, sin que este vuelo pueda exceder de 3 metros en aquellas vías que tengan aceras y paseos de mayor anchura. Deberán situarse a una altura mínima de 2,40 metros sobre la acera y únicamente se consentirán a menor altura y con un saliente sobre la fachada de 0,20 metros las cajas de la maquinaria y los soportes necesarios para el funcionamiento de toldos, etc.

Este mismo saliente de 0,20 metros se consentirá para los buzones y vitrinas de anuncios adosados en toda su longitud a la fachada.

Las farolas, anuncios salientes, etc., colocados normalmente a las fachadas se situarán a una altura mínima de 2,40 metros sobre la acera y con un saliente máximo de 1 metro y superficie de un metro cuadrado.

Art. 22. No se consentirá que a menor altura de 2,50 metros las edificaciones sobresalgan de la línea de la calle con cuerpos avanzados, retallos, jambas y molduras que tengan un saliente mayor de 0,20 metros.

Si la casa se retira formando entrantes en la alineación, deberá en ésta construirse zócalo no menor de 1,20 metros de altura o dejar jardines cercados con verjas.

### CAPITULO III

#### CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Art. 23. El ancho mínimo de cada casa, contado entre los ejes de los muros medianeros, será de 3 metros.

Art. 24. La profundidad mínima de los cimientos de los muros de fachada se fijará de modo que la reparación del alcantarillado o la construcción de nuevas redes pueda realizarse sin temor a movimientos de las casas, a cuyo efecto se fijará la profundidad mínima de la cimentación, previo acuerdo entre el facultativo municipal y el arquitecto director de la obra.

Art. 25. Queda prohibido el empleo de entramados de madera en la construcción de cualquier clase de muros.

#### MUROS MEDIANEROS

Art. 26. El espesor mínimo de los muros medianeros de mampostería será de 0,70 metros a la altura del piso bajo y de 0,50 metros a la altura del último piso en las construcciones que llevan la altura correspondiente a las calles de primer orden; y de 0,60 metros y 0,50 metros respectivamente en las de segundo orden, haciéndose la reducción de espesores por medio de retallos convenientemente situados en los diferentes pisos.

Cuando la medianería se construya de ladrillo el espesor será de 0,50 metros en la altura del piso bajo y de 0,34 metros en el resto de las construcciones correspondientes a calles de primer orden y de 0,34 metros en toda su altura en las de segundo orden.

Estos espesores se entienden sin revestimiento y como cifras mínimas.

Se prohíbe el empleo de ladrillo hueco en la construcción de muros medianeros.

Art. 27. Los muros de separación de fincas dentro del ensanche serán medianeros y se fundarán en los dos solares, haciendo coincidir su plano de simetría con la línea divisoria de las fincas. Cuando el propietario del terreno contiguo a otro en que estuviese construído un muro medianero quisiera utilizarlo, deberá abonar la parte que le corresponda proporcionalmente, según tasación pericial.

Art. 28. Si al abrir en el muro medianero cajas para apoyar las vigas y viguetas coincidieran las cabezas de éstas con las que hubiere en la propiedad contigua, deberán separarse los extremos de las vigas, si fueran de madera, con hormigón o fábrica de ladrillo de un espesor mínimo de 0,10 metros.

Art. 29. Cuando los muros medianeros se hallen cortados por patios y luceros interiores, las paredes de éstos, normales a los medianeros, deberán estar perfectamente enlazados entre sí y deberán tener el espesor indicado en el artículo referente a patios interiores.

Art. 30. No se permitirá la construcción de conductos de humos empotrados en los muros medianeros.

Art. 31. Los conductos de humos de una casa de inferior altura a otra contigua deberán sobrepasar 1,40 metros del tejado de la casa más alta. Los gastos que pudiera originar el cumplimiento de esta disposición serán de cuenta del que construya últimamente.

Art. 32. Será de cuenta del dueño de la casa más elevada decorar y conservar los muros medianeros que aparezcan al descubierto sobre la casa o casas contiguas. Esta obligación se entiende para la superficie que exceda de la altura máxima dispuesta por estas Ordenanzas para dicha casa o casas contiguas.

El que construya casas de menor elevación que las autorizadas por las Ordenanzas deberá decorar y conservar los muros medianeros en toda la altura que corresponda a la que podía tener su finca. Así también el que construya casa aislada deberá conservar y decorar los muros de las casas contiguas en la altura que corresponda al orden de la calle en que esté situada la finca. En uno u otro caso deberán presentar planos de la decoración que proyecten ejecutar en esos medianeros.

#### PATIOS Y LUCEROS

Art. 33. La superficie de los patios interiores no será menor del ocho por ciento de la superficie edificable del solar.

No podrá construirse en casas cuya altura sea la correspondiente a las calles de primer orden patios interiores que tenga menos de 8 metros cuadrados de superficie, y de 6 metros cuadrados en las de segundo orden.

Para retretes y baños, cuando son complementos de dormitorios con carácter privado, podrán establecerse patinillos de ventilación siempre que tengan aireación eficaz, y sin que se tenga en cuenta la superficie de los patinillos para el cómputo de la superficie de patio que debe dejarse.

Podrá no construirse patios cuando el destino del edificio sea distinto de viviendas y no lo requiera o cuando se trate de una construcción aislada por lo menos en tres de sus cuatro fachadas.

Art. 34. Los muros de los patios y luceros, estén o no en comunicación con la escalera, deberán construirse de fábrica sin mezcla de entramado de madera. Cuando estos patios no arranquen del piso bajo, los apoyos verticales y los horizontales estarán recubiertos con cemento o yeso. Los marcos de las ventanas de dichos patios no podrán servir de apoyo y no podrán tener más función que la de cerrar el perímetro de los huecos, y sobre éstos se construirán dinteles de ladrillo u otro material incombustible. Las carreras, viguetas y cabríos, que den vista a los patios irán cubiertos de ladrillo o cemento.

Quedan prohibidas las jambas y demás ornamentaciones de madera u otro material combustible.

Los aleros de los tejados que den a patios interiores y sobresalgan del paramento de fachada deberán ser incombustibles.

#### PATIOS GENERALES

Art. 35. El facultativo municipal, al señalar la rasante de la acera para comenzar la construcción de una casa, indicará asimismo la rasante a que habrá que construir el patio general de la misma.

La altura de los muros de división de estos patios será de 1 metro como máximo, pudiéndose colocar sobre ellos verjas de de hierro hasta 2 metros de alto.

Art. 36. En los patios generales de las manzanas no se permitirá la construcción de cobertizos. Se autorizarán, sin embargo, los kioscos destinados a transformadores eléctricos y las ampliaciones de sótanos con cubiertas de vigas de hierro y forjado de hormigón o de hormigón armado en su totalidad. Estas ampliaciones deberán tener huecos de entrada de aire para que el sótano quede ventilado.

Art. 37. También se autoriza, en principio, su construcción hasta la altura del primer piso, permitiéndose únicamente en la construcción de la cubierta el empleo de hierro, ladrillo y hormigón.

#### ESCALERAS

Art. 38. La estructura de las escaleras será de material incombustible,

no autorizándose el empleo de la madera más que en el pasamano, barandilla y revestimiento de gradas. Podrán emplearse escaleras de madera en edificios destinados a chalets, villas, palacios, etc., siempre que estén habitadas por una sola familia. Las escaleras de hierro se revestirán de cemento o yeso, con una capa mínima de 0,02 metros.

El ancho menor de los tramos de escalera será de 1,10 metros. Estas medidas se contarán desde la pared a la cara interior de la barandilla. Cada casa tendrá una escalera de salida al tejado, en comunicación directa con la escalera general y su amplitud mínima será de 0,70 metros de ancho por 1,80 metros de alto en todo su recorrido.

Si las escaleras reciben solamente luz cenital deberá quedar en la parte exterior de las zancas un espacio de 0,75 metros de ancho y 1,25 metros de longitud cuando menos, debiendo ser también estas las dimensiones del lucero e iluminación. Caso de recibir luces directas del patio, tendrán una ventana o balcón por piso.

Art. 39. La caja escalera, o sea el cierre de su perímetro, se construirá con muros de fábrica sin que se consientan entramados de madera.

De no bajar el perímetro de la caja de la escalera hasta la rasante del sótano, deberá apoyarse en vigas de cemento armado o de hierro laminado revestido de cemento.

Art. 40. La verja de defensa de las escaleras que lleven ascensor será de madera, hierro o cristal con altura mínima de 1,60 metros.

## ASCENSORES

Art. 41. Cualquiera que sea el motor o sistema que se adoptase para los ascensores cumplirá con las condiciones siguientes: resistencia adecuada al peso destinado a elevar, seguridad en el funcionamiento y posibilidad de guardarlo a la acción de los indiscretos.

Si se instalan en huecos de escalera, se protegerá ésta con barandilla alta o alambrada que impida el que sean lesionadas las personas que pudieran asomarse.

Ninguna puerta podrá abrirse mientras no se halle el ascensor al nivel de la merilla correspondiente. Los camarinos irán provistos de ventilación, aparatos de seguridad para las velocidades excesivas, roturas de cables, interrupciones de corriente, salida de recorrido, cierre hermético de puertas para el funcionamiento, timbre de alarma y luz. Se prohíben las bajadas automáticas, y el contrapeso irá guiado por dos cables que quedarán encerrados dentro de caja, fuera del alcance de las personas, tomando las disposiciones necesarias para que el recorrido y caída del contrapeso no ocasionen desgracias.

## CONDICIONES DE HABITABILIDAD

Art. 42. No podrán ser habitados los sótanos cuyo techo no esté por lo menos a un metro sobre la rasante media de la acera de la calle. Aquellos que estén a un metro podrán ser habitados, siempre que por cada metro cúbico de habitación haya dos decímetros cuadrados de superficie de ventana. Estas tendrán en su parte inferior por el lado de la calle y sobre ésta un zócalo o solera de 0,10 metros de altura.

Cuando la casa se retire de la alineación y haya un foso que permita establecer ventanas en un metro por lo menos de altura, entonces podrán ser habitados los sótanos, siempre que la superficie de la ventana guarde la proporción arriba indicada aún cuando la solera no se halle a un metro sobre la rasante de la acera.

Art. 43. Los muros de sótano deberán estar revestidos exterior e interiormente con enlucidos impermeables y el pavimento será de hormigón con capa lucida e impermeable. En las habitaciones destinadas a dormitorio sobre este hormigón deberá disponerse una entablación de madera machihembrada.

Art. 44. Los pisos bajos podrán utilizarse como viviendas, pero no se consentirá, bajo pretexto alguno, establecer dentro de su altura pisos intermedios que puedan ser habitados.

Art. 45. La distribución interior de las casas se dispondrá de modo que las habitaciones tengan capacidad, luz y ventilación suficiente al objeto a que se destinan.

Art. 46. No podrán destinarse a dormitorios locales que no reciban luz y ventilación directas de patios construídos como prescriben estas Ordenanzas. El volumen de dichos locales deberá medir, por lo menos, 16 metros cúbicos por persona, y la superficie de los huecos de iluminación y ventilación será de 2 decímetros cuadrados por metro cúbico de volumen.

Art. 47. Los cierres de los locales destinados a dormitorios deberán ser de ladrillo u otro material incombustible, y abarcarán toda la altura del piso.

## SANEAMIENTO

Art. 48. Todo edificio tendrá establecidos independientemente sus desagües de aguas sucias y blancas, los cuales acometerán a las respectivas alcantarillas.

Las acometidas de los primeros se harán siempre por medio de piezas especiales a favor de la corriente. Si las aguas blancas desaguan directamente en la alcantarilla correspondiente, lo harán a 0,30 metros por lo menos, sobre su solera y con inclinación en sentido de la corriente.

Art. 49. Solo en algún caso excepcional, y con la debida autorización del Ayuntamiento, se podrá hacer la conducción de aguas sucias procedentes de varias casas en una sola alcantarilla.

Art. 50. Las tuberías serán de gres en la parte comprendida entre el arbol o árboles de aguas sucias y la alcantarilla municipal. El diámetro será proporcional a las necesidades y cumplirán las tuberías los requisitos de una buena instalación, en forma que la velocidad permita un fácil arrastre de todas las materias sin separarse las sólidas de las líquidas. Para construcciones corrientes el diámetro de la tubería variará entre 10 y 15 centímetros y la pendiente debe tener un mínimun de 0,01.

El arbol de bajada será de hierro fundido, de diámetro comprendido entre 10 y 12 centímetros, pudiendo variar estas medidas cuando las circunstancias los justifiquen.

Todo árbol de bajada se prolongará por encima de la cubierta 1,50 metros con el fin de que sirva de ventilación a la red.

Art. 51. El Ayuntamiento por medio de sus empleados practicará cuando lo estime oportuno las pruebas de presión de agua y expansión de gases para cerciorarse de la bondad de la instalación, que se procurará ejecutar con todo esmero.

Art. 52. Las tuberías de bajada de zinc solo se utilizarán para conducciones de aguas de lluvia y en este caso podrán verter en el alcantarillado por medio de sifón o directamente a la cuneta de la calle por debajo de la acera. Las aguas pluviales que se recojan en patios generales o particulares se verterán por medio de tubería de gres, de diámetro apropiado, en la alcantarilla de aguas blancas, siempre que esto sea posible, o en otro caso se abrirá un pozo cuya profundidad alcanzará a la capa de agua que exista bajo la superficie del terreno, estableciendo en su punto más alto un sumidero provisto de sifón hidráulico.

Art. 53. Las bajadas de aguas sucias y las de las pluviales se podrán colocar tangencialmente a los muros medianeros, pero nunca empotrados en ellos.

Art. 54. Las aguas de tejados y terrazas se recogerán en canalones y sumideros para conducir las por tuberías a las cunetas o al alcantarillado, como se ha indicado anteriormente.

Art. 55. Todos los vertederos, retretes, lavabos, urinarios, bañeras, etcétera, que se instalen irán provistos de sifón registrable.

Los retretes serán de una pieza con salida por encima del suelo.

Los sifones de los retretes llevarán tubería de ventilación de plomo soldado o hierro, con salida de 1,50 metros por encima del tejado.

Los empalmes de los aparatos con las tuberías de bajada estarán a la vista, prohibiéndose los retretes que al asentarlos tapan la junta de unión.

Los depósitos de descarga de agua no tendrán capacidad inferior a 7 litros, serán de seguro funcionamiento y arrastre perfecto, evitando las salpicaduras.

## PRECAUCIONES CONTRA INCENDIOS

Art. 56. Cada casa tendrá una salida fácil al tejado, independiente de toda habitación, cerrada y próxima a las escaleras generales, dispuesta en la forma indicada en el art. 38. Se recomienda no se coloque esta salida en la primera crugia, y caso de no poder atender esta recomendación se adoptarán las precauciones de seguridad necesarias para evitar accidentes.

Art. 57. Alrededor de los huecos que forman los patios interiores y luceros se colocarán barandados sólidos de hierro o antepechos de fábrica.

Art. 58. Cada chimenea tendrá su salida de humos independiente. Si estos conductos fueran de hierro deberán revestirse por el exterior con tabique de ladrillo.

Art. 59. Los conductos de humos de hogares de importancia, como los que se utilizan en panaderías, hoteles y demás establecimientos industriales análogos, se harán de fábrica con la sección y espesor suficientes, o bien con tubería de hierro aislada perfectamente de toda construcción y deberán subir sobre el tejado más altas que los caballetes de las casas contiguas.

Art. 60. Los pilares de los sótanos se construirán con mampostería, sillería, ladrillo, hormigón armado o hierro revestido con capa de cemento o yeso de 0,05 metros de espesor.

Art. 61. Se revestirán con cieloraso o capa de yeso de 0,03 metros de espesor los techos de los sótanos, la parte inferior de las cubiertas y la cara inferior de la escalera, y en general toda la carpintería de armar.

Art. 62. Los hogares, hornos de cocina y chimeneas estarán perfectamente aislados de todo material combustible, se sentarán sobre capas de ladrillo y hormigón de 0,10 metros de espesor, enjugando los maderos del suelo y cabríos de modo que las caras de éstos y de las viguetas disten, cuando menos, 0,20 metros de dichos hogares y conductos de humos.

## CAPITULO IV

### DISPOSICIONES GENERALES

Art. 63. Los edificios públicos, estarán sujetos a las reglas y condiciones de los demás, pero quedarán exentos de sujetarse a las alturas, salientes y vuelos que fijan estas Ordenanzas, siempre que a juicio del Excelentísimo Ayuntamiento esté justificada la alteración.

Art. 64. También quedarán exentos los chalets aislados, debiéndose sin embargo, observar en ellos las reglas referentes a salientes y vuelos cuando se halle edificada su fachada en la alineación de la calle.

Art. 65. Si se construyen casas baratas o económicas para una familia

a lo más, podrán reducirse las alturas de los pisos a 3 metros en los bajos y 2,70 metros para los pisos altos, no consintiéndose en estas construcciones más que sótano, planta baja, primer piso y pisocubierta. Delante de las mismas deberá dejarse forzosamente, cuando menos, una faja de 3 metros de fondo destinada a jardín.

Art. 66. Las aceras de las calles las construirá el Excmo Ayuntamiento, cobrando la mitad del gasto total a los propietarios por el frente que tenga la casa o el solar, sea cual fuere el ancho de la acera.

Art. 67. La construcción de las alcantarillas generales de aguas sucias será costada en dos terceras partes por el Excmo. Ayuntamiento y una tercera parte por los propietarios colindantes en relación con la línea de fachada y a razón de un tipo medio que establecerá el Excmo. Ayuntamiento.

### SOLARES

Art. 68. Los propietarios de solares en que no haya de edificarse inmediatamente quedan obligados a cerrarlos con vallas de madera de las dimensiones y forma que se indiquen en el modelo que adopte el Excelentísimo Ayuntamiento y que estará de manifiesto en la oficina de Obras. Se pintarán de blanco y rojo en la forma indicada en el modelo.

Si algún propietario rehuyere el cumplimiento de esta obligación, después de apercibido para ello, el Excmo. Ayuntamiento verificará el cierre a costa de aquél.

Art. 69. Para los efectos de estas Ordenanzas se considerarán como tejavanas las construcciones ligeras que tuviesen todos o alguno de los muros exteriores de madera o de ladrillo de media asta como máximo.

Art. 70. Solo se consentirá construir tejavanas destinadas a industrias, almacenes o cuadras. Al mismo tiempo que para construirlas deberá solicitarse el permiso para la instalación de dichos establecimientos con arreglo a las prescripciones correspondientes.

Art. 71. No se permitirá destinar a viviendas parte alguna de las tejavanas, permitiéndose únicamente pernoctar al guarda del almacén o vigilante de la cuadra.

Art. 72. Si se pretendiese dedicar una tejavana a distinto destino de aquel para el que se obtuvo la autorización, se solicitará el competente permiso y entre tanto no podrá variarse su aprovechamiento.

Art. 73. Se levantarán tejavanas en el interior de los solares a cuatro metros de la línea de fachada y separadas de las propiedades contiguas dos metros por lo menos.

Art. 74. Las tejavanas no podrán tener más que una planta. Si se destinasen a cuadras o almacenes y talleres de carpintería podrán tener desvan en las armaduras para depósito de forrages y maderas, pero en él no podrán hacer divisiones.

Art. 75. La construcción de una tejavana en un solar no releva a su propietario de la obligación de cerrarlo en la forma prescrita en el art. 68.

Art. 76. Los permisos para la construcción de tejavanas se concederán siempre con carácter provisional y su duración no podrá exceder de cuatro años. Al cabo de este tiempo se necesita para su continuación solicitar la renovación del permiso y pagar otra vez los derechos correspondientes.

Si al cabo de este tiempo no se hubiese hecho así, el Alcalde requerirá al dueño de la construcción para que en el término de un mes renueve la petición de licencia o retire la tejavana, procediendo en caso de no hacer una cosa ni otra al desalojamiento de la misma y su demolición por cuenta del propietario.

Art. 77. Las fachadas de toda clase de edificios, tanto las que den a la vía pública como a los patios, así como los muros medianeros, patios interiores, escaleras, etc., estarán siempre en buen estado de conservación y limpieza debiendo ejecutar el propietario las obras que ordene la Alcaldía, previo informe de la Dirección de obras.

Art. 78. Durante la ejecución de las obras tiene derecho el Excelentísimo Ayuntamiento a inspeccionarlas en cualquier momento por medio de su facultativo y asegurarse de si se cumplen las condiciones de la licencia, tanto en el exterior como en el interior del edificio.

En todo momento podrá el facultativo municipal requerir la presencia del Director de la obra si se ofreciese a aquel alguna duda respecto a la buena marcha de los trabajos. Así mismo queda éste obligado a presentar en la Dirección de Obras cuantos datos creyera aquél necesarios para el estudio del proyecto.

Art. 79. Si el Director de la obra residiera fuera de la capital, queda obligado a nombrar un Arquitecto o Maestro de Obras residente en la localidad que pueda representar a aquel a los efectos consignados en el artículo anterior y otros análogos, debiendo consignar su nombre en la solicitud de obra, sin cuyo requisito no podrá darse curso a ésta.

Art. 80. Además de lo consignado en estas Ordenanzas, regirán en las construcciones del Ensanche los preceptos consignados en las que actualmente regulan la construcción en el casco de la población en tanto en cuanto no se opongan a ellas.

---

*CERTIFICO: Que las precedentes Ordenanzas de construcción del Ensanche fueron aprobadas por el Excmo. Ayun-*

*tamiento en sesión ordinaria celebrada el día quince de Octubre de mil novecientos veinte.*

*U.º B.º*

*El Alcalde-Presidente,  
José María Landa.*

*Francisco Mata,  
Secretario.*

*Estas Ordenanzas fueron aprobadas por el M. I. Sr. Gobernador Civil de la provincia en trece de Noviembre de mil novecientos veinte, certifico:*

*Francisco Mata  
Secretario*

Las precedentes Ordenanzas fueron modificadas por el Excmo. Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 8 de Abril de 1921, en la forma siguiente:

Art. 14. La altura mínima que se consiente a los edificios en las calles de primer orden será la correspondiente a la planta baja y dos pisos, que luego se consignan, exceptuándose los chalets aislados que podrán tener como mínimum la correspondiente a la planta baja y un piso. En las calles de segundo orden la altura mínima será la correspondiente a la planta baja y un piso cuando menos, en parte del solar.

Artículo adicional. Se prohíbe en las calles de primer orden la construcción de edificios industriales, y el establecimiento de industrias insalubres e incómodas, pudiendo construirse aquéllos solamente en las de segundo orden, sujetándose siempre a lo que respecto a esta clase de edificios se establece en las Ordenanzas de Construcción que rigen actualmente para el casco de la población.

V.º B.º  
El Alcalde Presidente.

*José María Landa.*

*Francisco Mata*  
Secretario

Esta modificación de las precedentes Ordenanzas fué aprobada por el M. I. Sr. Gobernador Civil de la Provincia en 26 de Abril de 1921. certificado:

*Francisco Mata.*  
Secretario



El artículo 1.º de las Ordenanzas de Construcción del Ensanche fué modificado por el Excmo. Ayuntamiento en sesión ordinaria del día 2 de Septiembre de 1921, en la forma siguiente:

«Art. 1.º Para dar comienzo a la ejecución de toda obra pública o particular en los terrenos del Ensanche de esta ciudad, será necesario obtener previamente la autorización del Excmo. Ayuntamiento.»

Esta modificación fué aprobada por el M. I. señor Gobernador Civil de Navarra en 28 de Octubre de 1921, certifico:

*FRANCISCO MATA,*  
Secretario.





