

## NUEVA ORDENANZA REGULADORA DE LAS BAJERAS DE JÓVENES Y OTROS ESPACIOS DE REUNIÓN

Acaba de publicarse el texto de la nueva Ordenanza del Ayuntamiento de Pamplona reguladora del funcionamiento de los locales menores de ocio, entre los que se encuentran los habitualmente conocidos como *bajeras*. A continuación te contamos las principales novedades que tienes que tener en cuenta para que vuestra bajera cumpla con la nueva normativa.

### ¿QUÉ ESPACIOS O LOCALES SE CONSIDERAN BAJERAS DE JÓVENES A EFECTOS DE LA ORDENANZA?

De acuerdo con lo establecido en la Ordenanza, los espacios comúnmente conocidos como bajera, pipero, cuarto de cuadrilla o similar se califican como *locales menores de reunión*. Estos espacios sirven como lugar de estancia o reunión y se encuentran dentro del concepto más amplio de *locales menores de ocio*: aquellos de superficie limitada y ocupación media-baja, en los que se realizan actividades de esparcimiento, relativas a aficiones y similares, en el ámbito puramente privado, que no cuentan con una regulación específica y que se encuentran en el término municipal de Pamplona.

### ¿ES NECESARIA ALGUNA LICENCIA PARA PODER UTILIZAR NUESTRA BAJERA COMO LOCAL MENOR DE REUNIÓN?

Sí. Para este tipo de locales es necesario solicitar una licencia de apertura específica. El propio Ayuntamiento de Pamplona facilita un modelo de instancia en el que, además, se recoge un listado con la documentación y requisitos necesarios para tramitar dicha solicitud.

La solicitud tendrá que ir acompañada de un certificado técnico acreditativo de aptitud del local según modelo que se facilita por el Ayuntamiento. En dicho certificado se señalarán las características técnicas de obligado cumplimiento para el desarrollo de la actividad.

Comprobadas por los servicios técnicos municipales la solicitud y la documentación técnica presentada, y previos los requerimientos oportunos que fueren precisos, el Ayuntamiento resolverá sobre la adecuación del uso de vuestra bajera al planeamiento urbanístico municipal, comprobará el resto de requisitos necesarios y otorgará la licencia correspondiente.

### ¿QUÉ CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DEBE CUMPLIR NUESTRA BAJERA?

Vuestra bajera tendrá que cumplir con una serie de condiciones constructivas para poder obtener la correspondiente licencia. Dichas condiciones son:

- **De superficie:** Tener una superficie construida inferior a 125 m<sup>2</sup> y que la suma de las superficies útiles de las zonas de estancia deberá ser inferior a 100 m<sup>2</sup>.
- **De materiales:** los revestimientos utilizados tanto en suelos como en paredes de la bajera tendrán que ser de fácil limpieza y desinfección.
- **De abastecimiento:** vuestra bajera deberá tener un aseo, provisto de inodoro y lavabo, abastecimiento de agua y conexión a saneamiento.

- **De aislamiento:** es necesario que lustra bajera tenga un nivel de aislamiento acústico a ruido aéreo, entre el local y los recintos habitables de la vivienda más afectada, superior a 55 dBA, en cumplimiento de la normativa de ruidos vigente.

## **¿QUÉ CONDICIONES MÍNIMAS DE FUNCIONAMIENTO DEBE CUMPLIR NUESTRA BAJERA?**

En cuanto a su funcionamiento, las condiciones mínimas de funcionamiento de vuestra bajera son las siguientes:

- No podrán tener cocina ni aparatos para elaborar comidas.
- No generar residuos distintos a los de una vivienda.
- No tener maquinaria y similares que generen impactos y/o vibraciones notables.
- Respetar como máximo nivel sonoro interior el de 70 dbA.
- Que las puertas, persianas y otros cierres exteriores de la bajera tengan incorporado elementos y medidas suficientes (amortiguación, correcto engrase, etc.) para no producir ruidos molestos.
- No almacenar en vuestra bajera materiales mas allá de los necesarios para el desarrollo de la actividad.
- Siempre que la bajera esté ocupada, su cierre debe consistir únicamente en puertas abatibles con eje de giro vertical dotadas de dispositivos de fácil y rápida apertura, sin necesidad de llave ni de actuar sobre más de un mecanismo.

## **¿QUÉ SUCEDE CON EL AFORO Y EL HORARIO DE FUNCIONAMIENTO?**

La licencia que se os conceda señalará el aforo máximo de vuestra bajera.

Como sabéis, el aforo máximo del local corresponde al número de personas que pueden estar dentro en condiciones de seguridad y habitabilidad. En las bajeras se establecerá en función de la superficie útil de las zonas de estancia de sus usuarios, considerando una persona por cada 5 m<sup>2</sup>, excepto los primeros 20 m<sup>2</sup>, en los que se considerará una persona por cada 2 m<sup>2</sup>.

En cuanto al horario, las bajeras deberán permanecer cerradas, desalojadas y sin uso entre las 00:00 h y las 9:00 h de lunes a viernes. Los sábados, domingos y festivos este horario se amplía al periodo entre las 2:30 horas y las 9:00 horas de la mañana. Durante las fiestas de San Fermín, así como el día de Navidad y Año Nuevo, no regirá esta limitación si bien, la constatación de la existencia de molestias por el funcionamiento de la actividad podrá dar lugar a adoptar las medidas que se consideren necesarias para garantizar el descanso de los vecinos.

Las limitaciones de horario señaladas podrán modificarse mediante la firma de un acuerdo de convivencia entre las personas usuarias de la bajera y la comunidad de propietarios a la que pertenezca.

## **¿EN QUÉ CONSISTE EL ACUERDO DE CONVIVENCIA?**

Se trata de un acuerdo entre vosotros y los vecinos del inmueble donde se encuentre vuestra bajera. Existe un modelo orientativo en la propia ordenanza. Es necesario firmarlo con anterioridad a la solicitud de la licencia por tres representantes mayores de edad de entre las personas usuarias de la bajera y por la persona que represente legalmente a la comunidad de propietarios del inmueble.

En el acuerdo de convivencia podéis incluir todos aquellos acuerdos que consideréis oportunos, como puede ser el horario de funcionamiento u otros siempre que estén dentro de la legalidad vigente.

El acuerdo tendrá validez mientras dure la actividad y podrá ser extinguido de mutuo acuerdo o cuando alguna de las partes lo denuncie expresamente.

En caso de modificación del acuerdo deberá incorporarse una copia al expediente municipal de la licencia de uso.

Cuando se pretenda transmitir la titularidad de la licencia de uso, será necesario acompañar a la comunicación una renovación del acuerdo de convivencia suscrito con los nuevos titulares de la actividad.

## **¿PUEDE ESTAR NUESTRO LOCAL EN CUALQUIER LUGAR?**

No. Las bajeras solo podrán ubicarse en planta baja. Además, está prohibido que existan en edificios o parcelas de uso residencial unifamiliar e industrial. Por otra parte, ninguna parte del suelo del local estará a una cota inferior a 1,5 m respecto del nivel de su acceso en planta baja. Y, por supuesto, deberán cumplir con las normas de emplazamiento correspondientes a las actividades señaladas en la normativa urbanística municipal que por su naturaleza y destino resulten más semejantes.

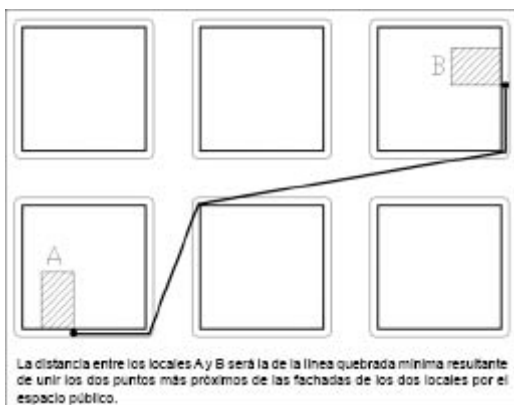
Existe también limitación en cuanto a las distancias mínimas entre bajeras. En concreto:

–Ámbitos Casco Antiguo y Milagrosa, 100 metros.

–Resto de la ciudad, 50 metros.

Esta misma condición deberá cumplirse cuando se pretenda una ampliación del local.

La medición de las distancias, a los efectos del cumplimiento de las normas de distancia mínima se realizará conforme al siguiente esquema:



La distancia entre los locales A y B será la de la línea quebrada mínima resultante de unir los dos puntos más próximos de las fachadas de los dos locales por el espacio público.

El cumplimiento de esta condición deberá acreditarse en el expediente de solicitud de licencia haciendo constar la localización del establecimiento en el que pretenda ubicarse o ampliarse la actividad, así como la referencia de los centros de reunión más cercanos.

En el supuesto de que concurren varias propuestas incompatibles por razón de distancia tramitándose de forma simultánea, tendrá prioridad la solicitud presentada en primer lugar siempre que cuente con el documento técnico, necesario, suscrito por técnico competente.

### **¿PUEDEN INSPECCIONAR NUESTRA BAJERA?**

Sí. El Ayuntamiento podrá realizar visitas de comprobación para verificar que los locales y sus instalaciones se ajustan a la documentación técnica presentada por sus titulares y a los términos de la licencia concedida, así como para comprobar su funcionamiento.

Cuando el Ayuntamiento tenga conocimiento de que una bajera funciona sin la preceptiva autorización municipal, podrá ordenar la suspensión de la actividad, previa adopción de las medidas cautelares precisas y, además, si la actividad pudiera legalizarse, requerirá a su titular para que regularice su situación concediéndole para ello un plazo que no podrá ser superior a dos meses.

Si la actividad no pudiera autorizarse por incumplimiento de la normativa vigente deberá proceder a su clausura definitiva, previa audiencia del interesado.

Advertidas deficiencias en el funcionamiento de una actividad sometida a licencia, el Ayuntamiento requerirá a su titular para su corrección en un plazo acorde con la naturaleza de las medidas correctoras que, salvo casos especiales debidamente justificados, no podrá ser superior a un mes, pudiendo paralizarla, previa audiencia, con carácter preventivo cuando existan razones fundadas de daño o peligro inmediato para personas o bienes, en tanto no desaparezcan las circunstancias determinantes.

Constatado el incumplimiento de alguna de las disposiciones contenidas en la Ordenanza Municipal o en el resto de la normativa aplicable, se requerirá a los titulares para que en un plazo determinado procedan a su subsanación, transcurrido el cual sin que se justifique el cumplimiento del requerimiento, podrán iniciarse los trámites de clausura del local, revocando la licencia otorgada.

## ¿QUÉ DOCUMENTACIÓN DEBEMOS TENER EN EL LOCAL?

En vuestro local debéis tener siempre una copia de:

–Las licencias concedidas, autorizaciones y/o de los documentos de la comunicaciones previas y/o las declaraciones responsables, así como la documentación técnica que les corresponda.

–La documentación relativa a los controles e inspecciones municipales que se hayan podido realizar.

–Título (existe un modelo orientativo en la propia Ordenanza) expedido por el Ayuntamiento, colocado en lugar claramente visible para los usuarios de la actividad, indicando:

- Actividad.
- Titular.
- Emplazamiento.
- Resolución de otorgamiento de licencia.
- Máximo nivel sonoro interior.
- Aforo máximo.
- Horario máximo de funcionamiento.

## NOSOTROS LLEVAMOS TIEMPO FUNCIONANDO. ¿TENEMOS QUE CUMPLIR ALGÚN TRÁMITE?

Las bajas con licencia para modificación de uso para local de jóvenes otorgada con anterioridad a la aprobación de la ordenanza que estamos examinando, serán consideradas como locales menores de reunión y tendrán un plazo de 1 año para solicitar la correspondiente licencia. No se os pedirá que modifiquéis las condiciones constructivas de vuestra bajera, pero cuando vayáis a hacer obras, la parte reformada deberá adaptarse a la nueva normativa.

---

Este es el link que te lleva directamente al texto de la Ordenanza y a los anexos correspondientes con los modelos de formularios tanto de instancia solicitando la licencia como del acuerdo de convivencia:

[http://www.navarra.es/home\\_es/Actualidad/BON/Boletines/2016/162/Anuncio-43/](http://www.navarra.es/home_es/Actualidad/BON/Boletines/2016/162/Anuncio-43/)

Para cualquier duda sobre el cumplimiento o la tramitación del expediente, puedes ponerte en contacto con nosotros en la Asesoría Jurídica de la Casa de la Juventud.