

# ORDENANZA DE EDIFICACION (BON 62 (22 Mayo 1996))

## ORDENANZA GENERAL

### CAPITULO I.-Disposiciones de carácter general

#### Artículo 1.-Objeto.

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

#### Artículo 2.-Ámbito.

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

#### Artículo 3.-Vigencia.

Estas Ordenanzas comenzarán a regir el mismo día que lo hagan las NN.SS. de Planeamiento.

#### Artículo 4.-Interpretación.

La interpretación de estas Ordenanzas se hará en relación con el contexto, con subordinación a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas y atendiendo fundamentalmente al espíritu y objetivos de las NN.SS.

La presente ordenanza se aplicará estrictamente en las nuevas edificaciones. En las edificaciones existentes, la ordenanza se aplicaría en aquellas determinaciones que sean factibles en la adecuación del inmueble.

### CAPITULO II.-Condiciones de volumen en la edificación

#### Artículo 5.-Altura de la edificación.

La altura de las edificaciones, tanto obligatorias como máximas o mínimas, quedan reguladas en planos y Normas Urbanísticas.

Cuando existan edificaciones de mayor o menor altura que la prevista en la normativa, se considera consolidada la edificación con su altura actual; en caso de obras de renovación del edificio, se aplicará la normativa general.

#### Artículo 6.-Cuerpos volados.

Se entiende por cuerpos volados aquellos que sobresalen del plano que define la alineación de fachada y tienen el carácter de habitables y ocupables. Se definen los siguientes cuerpos volados:

- Cuerpos volados cerrados. Aquellos que encierran el volumen habitable. Pueden ser miradores, si su cerramiento exterior está realizado completamente con carpintería, o cuerpos volados cerrados parcialmente con obra de fábrica.

- Cuerpos volados abiertos o balcones. Aquellos que no encierran el volumen habitable.

Los cuerpos volados recayentes a calle se consienten a partir de la planta baja y siempre por encima de la altura mínima de 3 metros, y sin sobresalir de la línea vertical de la acera a la que dé frente, en su caso.

Los antepechos de los balcones no podrán ser de obra ni acristalados ni siquiera en parte de su altura.

En cada Area Homogénea se definen los cuerpos volados permitidos. El resto se consideran prohibidos.

La dimensión máxima de cuerpos volados será, en función del ancho de la calle a que dé frente (para el caso de edificios cuya alineación de fachada coincida con la alineación oficial) o de la distancia entre alineaciones de fachada (para edificios retranqueados de la alineación oficial):

La forma en planta de los cuerpos volados será en todo caso regular, evitando picos y esquinas, según el siguiente esquema:

Cuerpos volados regulares (permitidos):

Cuerpos volados irregulares (prohibidos):

Los barrotes y antepechos de las barandillas no podrán sobresalir del plano vertical definido por el cuerpo volado.

Las barandillas deberán ser metálicas o de madera constituida fundamentalmente por barrotes verticales.

### **Artículo 7.-Elementos salientes.**

Se entiende por elementos salientes aquellos elementos constructivos u ornamentales no habitables u ocupables tales como zócalos, aleros, toldos, marquesinas, molduras, etc.

#### **Zócalos:**

No se permite salir en sótanos, semisótanos o en plantas bajas, de las alineaciones de fachada con ningún cuerpo avanzado que forme parte integrante de la construcción.

Únicamente podrán autorizarse molduras o relieves que sobresalgan 5 cm. como máximo de la alineación de fachada.

#### **Aleros:**

La dimensión máxima de los aleros será en función del ancho de la calle a que dé frente (para el caso de edificios cuya alineación de fachada coincida con la alineación oficial) o de la distancia entre alineaciones de fachada (para edificios retranqueados de la alineación oficial):

Los aleros situados a una altura menor de 5 metros con respecto a la acera, en edificaciones recayentes a calle, se asimilan en cuanto a dimensiones a cuerpos volados.

#### **Toldos:**

Los toldos de establecimientos no podrán salir más de lo que corresponde a la anchura de la acera menos 0,20 metros del bordillo, respetando el arbolado y farolas existentes y su altura en la parte más baja, incluidos los colgantes de tela, será como mínimo de 2,50 metros.

Se prohíben los apoyos en calzadas o aceras.

No se conceptuarán como toldos los elementos de protección a base de materiales rígidos, aun cuando su estructura sea desmontable, que no podrán instalarse.

En los huecos de ventanas y balcones se permitirá también la instalación de toldos, siempre que sean enrollables o plegables, y su vuelo a contar de la fachada de la casa no exceda el correspondiente a balcones.

#### **Marquesinas:**

La instalación de marquesinas ha de ser proyectada sin soportes verticales y sus condiciones de vuelo máximo y de altura mínima son las definidas en el artículo 6 para cuerpos volados.

Impostas y cornisas.

En los balcones y aleros, toda moldura se entiende incluida en el vuelo tolerado.

En fachadas, se permiten molduras de un saliente máximo de 10 cm. por encima de una altura mínima de 3 metros.

Faroles y rótulos perpendiculares a la calle.

El saliente máximo y la altura mínima será igual al permitido en cuerpos volados.

**Puertas abatibles:**

Se prohíbe el giro hacia afuera de las puertas y ventanas en la planta baja, excepto aquellas que girando hacia afuera lo hagan dentro de la propiedad sin invadir la acera.

**Puertas basculantes:**

Las puertas basculantes recayentes a calle o espacio público se permitirán siempre que se ajusten, estando abiertas, a las condiciones del saliente y altura señalados para los cuerpos volados.

**Artículo 8.-Construcciones por encima de la altura.**

No se autorizan construcciones por encima de la altura máxima establecida para los planos de cubierta, a excepción de las instalaciones que forzosamente deban superar estos planos (ej. chimeneas).

## **CAPITULO III.-Condiciones de habitabilidad**

### **SECCION 1.ª.- Vivienda**

**Artículo 9.-Condiciones generales.**

Las viviendas deberán cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en el Decreto Foral 184/1988. Las viviendas de protección oficial cumplirán además las Ordenanzas-Normas Técnicas de Diseño establecidas en la Orden Foral 550/1992.

**Artículo 10.-Condiciones higiénicas generales.**

Toda vivienda será exterior. Según ello, tendrá dos de sus piezas vivideras con apertura al espacio exterior (calle o plaza) y su frente a dicho espacio no será inferior a 5 metros de anchura. Podrán ser objeto de tratamiento singular aquellos casos en que, por circunstancias inherentes a la trama o parcelario en que se produzca una sustitución o sean de construcción anterior a esta ordenanza, resulte imposible cumplimentar esta última condición, lo cual se justificará razonadamente. No se permitirán viviendas en sótanos ni en semisótanos.

**Artículo 11.-Ventilación e iluminación.**

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

En edificios de viviendas con locales comerciales en planta baja, deberán preverse las ventilaciones independientes adecuadas al uso comercial previsto.

**Artículo 12.-Equipo sanitario y dotaciones.**

En la instalación de agua potable se prohíbe expresamente la tubería de plomo.

Las aguas sucias de los edificios en suelo urbano deberán ser recogidas a la red de alcantarillado general municipal.

Aguas pluviales: la vertiente de las aguas pluviales deberá dirigirse al interior del edificio o conducirse por tubos adosados a la pared de la fachada, protegidos contra su posible rotura con material adecuado, en una altura de 2 metros a partir de la rasante de la acera.

El vertido de las aguas pluviales directamente a las calles y la posibilidad de adosar las bajantes en fachadas recayentes a calle, deberá ser expresamente permitido por el Ayuntamiento.

### **Artículo 13.-Condiciones de seguridad y defensa.**

Contra accidentes.

En los circuitos eléctricos, las tomas de corriente estarán protegidas con toma de tierra y mecanismos adecuados de protección, de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión. Las instalaciones que utilicen combustibles gaseosos tendrán una ventilación específica destinada a evitar la intoxicación o explosión por acumulación de gases.

Contra caídas.

Las ventanas o huecos que presuponen peligros de caída, estarán protegidas por un antepecho o barandilla de 95 cm. como mínimo. Por debajo de la altura de protección no habrá huecos de dimensión mayor de 12 cm.

Cuando por debajo de la altura de protección existan cerramientos de vidrio, éstos deberán ser templados o armados con malla metálica o laminado plástico.

Contra el fuego.

Se establecen como Normas de Protección de la edificación frente a incendios las que recoge la Normativa NBE-CPI-91.

### **Artículo 14.-Condiciones de los espacios comunes a la edificación.**

Portal y acceso a viviendas.

En los portales o vestíbulos de entrada no se instalarán locales comerciales ni industriales.

Almacenamiento de combustible.

Las condiciones serán las especificadas en la reglamentación correspondiente.

La autorización para la instalación del depósito subterráneo, se concederá con carácter de precario en lo que afecta a las vías públicas, sin que el Ayuntamiento tenga obligación de conceder indemnización alguna en el supuesto de que, por cualquier causa se vea precisado a ordenar la retirada del depósito subterráneo, de su boca de carga o de las tuberías de alimentación.

Para la autorización de estas instalaciones deberá presentarse en el Ayuntamiento el proyecto técnico de las obras de instalación, con planos y memoria descriptiva, firmado por técnico competente y señalando las características de las obras a ejecutar para la instalación del depósito. Se prohíbe la instalación de bombonas y depósitos de combustibles líquidos o licuados a presión en antepechos de ventanas o anclados a fachadas de la vivienda.

Basuras.

Queda prohibida la instalación de vertederos de basuras en los edificios, así como los trituradores de basura y residuos con vertido a la red de alcantarillado.

Garajes.

Los garajes pueden situarse en planta baja y sótanos de los edificios.

El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías cuyo tránsito o características urbanas lo aconsejen.

La superficie útil mínima de los garajes será de 20 m<sup>2</sup> por vehículo, incluida en ella la que corresponde a aceras, pasillos de maniobras, etc.

Cada plaza de garaje dispondrá de un espacio libre configurado por un mínimo de 2,30 x 4,70 metros.

La anchura mínima de los accesos, rampas y pasillos interiores será de 3 metros. La pendiente máxima de la rampa será del 20%. En los 4 metros de profundidad inmediata a los accesos del local, las rampas tendrán una pendiente máxima del 4% cuando deban ser utilizadas como salida a la calle.

En garajes con una capacidad de más de 10 plazas, se aplicarán las condiciones señaladas en la Ordenanza número 13 de la Orden Foral 550/1992 sobre Normas Técnicas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial.

## **SECCION 2.ª.-Locales comerciales y oficinas**

**Artículo 15.-Condiciones generales.**

Los locales cumplirán las características señaladas en la Ordenanza general de Seguridad e Higiene en el Trabajo (Orden de 9 de marzo de 1971) y dispondrán para su personal de los servicios de higiene que fija la citada Ordenanza.

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

En cualquier caso, se cumplirán las condiciones de protección contra incendios impuestas por la Normativa Básica de la edificación NBE-CPI-91.

Los locales que se establezcan en sótanos o semisótanos no podrán ser independientes del local inmediatamente superior.

## **SECCION 3.ª.-Edificación industrial**

**Artículo 16.-Régimen de su establecimiento.**

Para la industria instalada en edificio de viviendas y oficinas cuyos elementos mecánicos puedan transmitir vibraciones a pisos superiores a través de la estructura por no disponer del sistema constructivo adecuado, serán aplicables las limitaciones de potencia establecidas para la ubicación en planta piso o deberán adaptarse las medidas correctoras pertinentes para evitar las citadas vibraciones.

Para dichas actividades, les es de aplicación la Ordenanza de Actividades Clasificadas.

**Artículo 17.-Condiciones de carácter general.**

Es de aplicación las condiciones generales establecidas para locales comerciales y oficinas.

**Artículo 18.-Evacuación de residuos.**

Si los residuos que produzca cualquier industria son tóxicos, no serán recogidos por el Servicio Municipal de Limpieza, y deberán ser trasladados directamente a un vertedero adecuado por cuenta del titular de la actividad.

La evacuación de gases, vapores, humos y polvo, así como las aguas residuales, deberán ajustarse a lo establecido en la Ordenanza de Actividades Clasificadas.

## **SECCION 4.ª.-Otros usos**

Artículo 19.-Condiciones generales.

Los edificios destinados a colegios, instalaciones deportivas, sales de espectáculos y otros usos no específicos 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 presentes artículos.

Especialmente, se deberá cumplir la norma básica NBE-CPI-91 sobre protección contra incendios; los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles.

Los almacenes de mercancías se regirán por las condiciones específicas de los comercios o industrias con las limitaciones siguientes:

.Su altura mínima será de 2,10.

.Los servicios de higiene, escaleras y elementos comunes de la edificación se dimensionarán atendiendo al número previsto de personas que deban utilizarlos.

## **CAPITULO IV.-Condiciones constructivas generales**

**Artículo 20.-Condiciones generales.**

-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 servicio general de la población. Se procurará evitar molestias y se avisará a los afectados con la mayor antelación que cada caso permita.

-Cuando se trate de obras de derribos, desmontes y relleno de tierras, en ningún caso ni con pretexto alguno se depositarán tierras en la vía pública, debiéndose proceder a la limpieza de los materiales, barro o polvo que se derramen.

Los rellenos que se efectúen en un terreno adosado a una construcción lindando con la vía pública, se realizarán con material granular compactado. Si después de acabada la obra se produce por la mala ejecución del relleno algún hundimiento en la acera o en el pavimento de las calles, o algún desperfecto en las cañerías de agua o en otro servicio público, el propietario queda obligado a hacer la reparación a su costa.

En caso de excavaciones, deberán existir unas adecuadas condiciones de seguridad y señalización en sus límites.

-Chimeneas y hogares. Se prohíbe lanzar humos al exterior por las fachadas y patios de todo género, si no son llevados por conductos apropiados hasta una altura superior sobre la cubierta exterior del edificio en aquel punto.

-Conductos de ventilación. Todos los conductos y colectores individuales deben ser verticales y de materiales incombustibles.

No se permitirán acometer conductos de humos a un colector general que recoja conductos individuales de ventilación.

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.

**Artículo 21.-Cierres de fincas.**

Cualquier cierre que se pretenda realizar deberá ajustarse al perímetro máximo establecido por la alineación oficial de la finca, no pudiéndose cercar aquellas partes de las parcelas calificadas en los planos como Propiedad Pública Resultante de la Ordenación.

Los cierres de las fincas no podrán sobrepasar los 2 metros de altura respecto de la rasante de la acera, excepto en el caso de que la parcela a cercar esté a una rasante superior con respecto a la calle; en este caso, se podrá alcanzar una altura máxima de 3 metros respecto de la rasante de la acera, justificándose que la altura del antepecho (realizado con barandilla metálica o verja) desde el interior de la parcela no es mayor de 1 metro.

Los cierres podrán ser:

- a) Cierre vegetal, procurando utilizar especies autóctonas.
- b) Cierre de verja o malla metálica, suplementado con cierre vegetal.
- c) Cierre de obra, cuya parte opaca, ejecutada en mampostería, bloque de hormigón caravista color arena, fábrica de ladrillo caravista, aplacado de piedra regular o con terminación enfoscado lucido y pintado, no sobrepasará 1 metro, mientras que el resto se realizará con verja, cierre transparente, o cierre vegetal.

En suelo no urbanizable, únicamente se permiten los cierres descritos en los apartados a) y b).

En suelo urbano, los cierres de fincas que limiten con calle deberán ser de los descritos en los apartados a) o c), salvo los casos señalados expresamente en la normativa particular de cada Area Homogénea, y deberán tener un tratamiento estético homogéneo con el entorno.

El Ayuntamiento de la Cendea de Iza, en sesión plenaria celebrada el 30 de noviembre de 2001, (BOLETÍN Nº 42 - 5 de abril de 2002) acordó lo siguiente:

Uno.-La Aprobación definitiva de la modificación de la Ordenanza General de Edificación de las Normas Subsidiarias de Iza en lo siguiente:

"Cierres. Añadir al artículo 21 de la ordenanza el siguiente párrafo: "En las Unidades de Ejecución con un número igual o superior a tres viviendas el cierre de toda la Unidad de Ejecución deberá ser homogéneo y será obligatorio el tramitar un Estudio de Detalle que defina las características del cierre a adoptar. Dicho Estudio de Detalle se tramitará, o bien previa o simultáneamente a la tramitación del proyecto de urbanización de la Unidad, o bien previa o simultáneamente a la tramitación de licencias de obras de Edificación de la Unidad de ejecución".

#### **Artículo 22.-Medianerías.**

A todos los efectos será de aplicación lo dispuesto en el código civil sobre servidumbre de medianerías.

Los muros laterales de contigüidad que resulten descubiertos, aun en forma provisional, deberán ser tratados empleando para ello materiales similares a los de la fachada principal. El diseño de esta decoración habrá de incluirse en el proyecto general de la nueva construcción para el que se solicita licencia, a fin de que ello pueda ser sometido a la aprobación del 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.

El Ayuntamiento podrá requerir a los propietarios de edificios con medianerías al descubierto sin tratar para que procedan a su reparación dentro del plazo que se les señale. En caso de incumplimiento, el Ayuntamiento quedará facultado para realizar la obra a costa de los particulares, independientemente de las sanciones que correspondan.

Se prohíben las fachadas laterales ciegas, siempre que no lo impida el derecho de servidumbre de luces y vistas.

### **Artículo 23.-Tratamiento de edificio en plantas bajas.**

Las plantas bajas se dejarán acabadas con el mismo tratamiento de composición estética y de materiales de sus diferentes elementos que el resto de la fachada.

Al menos el 20% de la longitud de la planta baja y en toda su altura se cerrará, en el proyecto de viviendas, con el mismo material de fachada. El edificio acaba y comienza en la rasante de planta baja y con esta ordenanza se pretende evitar esa imagen tan habitual y expresada gráficamente en los siguientes croquis:

### **Artículo 24.-Condiciones generales para protección del ambiente urbano.**

Las construcciones de cada área habrán de adaptarse tipológicamente al ambiente urbano del área, procurando en todo momento armonizar en materiales, morfología de huecos, condiciones constructivas, etc. de forma que se integren sin desentonar con el resto preexistente.

Las obras conservarán y valorarán todos los elementos históricos, arquitectónicos y constructivos auténticos del edificio (zócalos de piedra, dinteles, esquinas y machones de piedra, recercados, blasones, arcos de medio punto y rebajados, cornisas de piedra y aleros de madera, despieces de carpintería, etc.) que suponen testimonios culturales y humanos para la ciudad.

-Elementos impropios. Se consideran elementos impropios aquéllas partes de edificaciones y materiales discordantes con el entorno, en general todos aquellos elementos constructivos no permitidos en las ordenanzas y en las normas urbanísticas.

Estos elementos impropios tenderán a suprimirse en obras de reforma importantes o de rehabilitación.

### **Artículo 25.-Áreas privadas libres de edificación.**

1. Anexos. Quedan prohibidos los anexos y frontones fuera de las alineaciones de fachada definidas en los planos. Deberán ser de los mismos materiales permitidos para los edificios principales.

2. Asimismo en las áreas privadas libres de edificación quedan autorizadas las pérgolas abiertas y sin cubrir y los elementos de mobiliario y decoración de jardín, fuentes, etc.

3. En las áreas privadas libres de edificación se podrán autorizar las piscinas con las siguientes condiciones:

.Que cumplan las condiciones higiénico-sanitarias vigentes.

.Que el volumen de construcción no sobresalga del nivel del terreno.

### **BON Nº 156 - 27 de diciembre de 2002**

El Ayuntamiento de la Cendea de Iza, en sesión plenaria celebrada el 25 de octubre de 2002, acordó la aprobación Definitiva de la Modificación del Artículo 25 de la Ordenanza General de Edificación de las NN.SS. de Iza y referido a Áreas Privadas Libres de edificación.

### **Artículo 26.-Cubiertas.**

En edificaciones **residenciales** la cubierta deberá resolverse inclinada, con una pendiente máxima del 45%, permitiéndose terrazas en planta baja y elementos singulares.

La cubierta inclinada de las edificaciones principales de uso residencial se realizará en:

.Teja cerámica.

.Teja de hormigón color rojo o arena.

En el **resto de edificaciones** (anexos, almacenes, industrias, dotaciones...), además de éstos se permitirá el material de chapa metálica color rojo, blanco o crema.

Se eliminará cualquier color metalizado o vitrificado.

En cubiertas inclinadas se permite parcialmente la cubierta plana, con las siguientes condiciones:

.No podrá sobrepasar con ningún elemento constructivo (barandilla, etc.) del plano de la cubierta.

.La distancia mínima a la línea de medianería o fachada lateral será de 0,60 metros.

.La longitud de la parte de la cubierta inclinada por debajo de la terraza no será menor de 2 metros, de acuerdo con el esquema adjunto:

Asimismo, sobre la cubierta inclinada se permiten las "mansardas" con las siguientes condiciones:

.La longitud de la parte de la cubierta inclinada por debajo de la mansarda o por encima no será menor de 2 metros.

.Anchura máxima exterior: 2 metros.

.Situación centrada en la cubierta.

.Cubrición a dos aguas, con el mismo material que el resto.

.Laterales tratados con el mismo material que la fachada.

.Esquema:

El Ayuntamiento de la Cendea de Iza, en sesión plenaria celebrada el 30 de noviembre de 2001, (**BOLETÍN Nº 42 - 5 de abril de 2002**) acordó lo siguiente:

Cubiertas. Modificar los párrafos 2 y 3 del artículo 26 que pasa a tener la siguiente redacción: "La cubierta inclinada de las edificaciones principales de uso residencial se realizarán en teja de cerámica o de hormigón en color rojo o arena."

Erice de Iza (Sede del Ayuntamiento de Iza), a cuatro de marzo de dos mil dos. La Alcaldesa

#### **Artículo 27.-Fachadas.**

El tratamiento de la totalidad de la fachada, incluida la planta baja, tendrá un carácter unitario, salvo que se pretenda conferir a dicha planta baja el carácter de zócalo, en cuyo caso se admiten soluciones constructivas singulares.

En las fachadas con dos plantas elevadas, se realizará una gradación compositiva entre los huecos de dichas plantas.

Se permiten los siguientes materiales como vistos en fachadas:

.Mampostería de piedra o aplacados de piedra de forma regular.

.Enfoscado de mortero continuo y liso, sin dibujos, y pintado en colores ocres o blancos.

.Revestimiento de piedra proyectada con colores claros.

.Bloque de hormigón caravista.

Además de estos materiales, en edificios dotacionales se permite también como material visto en fachadas el ladrillo caravista y la madera.

Se prohíben el resto de materiales, y expresamente el aplacado de piedra imitación a mampostería y la fábrica de ladrillo hueco sin enfoscar y pintar.

Carpinterías.

Las carpinterías de puertas y ventanas en suelo urbano podrán ser de madera pintada o barnizada, aluminio lacado en colores tradicionales, PVC o poliuretano en colores tradicionales.

En puertas de garajes o locales de planta baja se permite la chapa prelacada en colores sobrios.

En general, se prohíbe la carpintería de aluminio anodizado en su color y puertas de planta baja galvanizadas vistas.



# **ORDENANZA PARTICULAR.- Edificios catalogados**

## **Artículo 30.-Objeto.**

Consiste el objeto de esta Ordenanza particular la regulación de las medidas protectoras en edificios y elementos existentes integrados en el catálogo, para la conservación de su identidad actual, sin perjuicio de lo dispuesto en las Ordenanzas Generales y Normas Urbanísticas.

La presente Ordenanza establece unos criterios generales normativos a aplicar en todos los edificios catalogados; posteriormente se divide en 3 partes que regulan las actuaciones a realizar en cada uno de los 3 grupos diferenciados en el catálogo:

.Grado 1. Edificios de interés especial (art. 33).

.Grado 2. Edificios de interés ambiental (art. 34).

.Elementos singulares (art. 35).

El presente estudio no alcanza un análisis de la estructura y estado interior de los edificios.

## **Artículo 31.-Régimen de autorizaciones.**

Las actuaciones que no se ajusten al contenido de esta ordenanza y estén debidamente justificadas o aquéllas que en algún aspecto den lugar a interpretación dudosa, necesitarán una tramitación previa mediante informe vinculante de la Institución Príncipe de Viana; dicho informe deberá ser favorable para la concesión de licencia.

En rehabilitaciones importantes de estos edificios o elementos catalogados, se condicionará la concesión de licencia a la supresión de los elementos impropios que se señalen para cada uno de ellos.

## **Artículo 32.-Criterios generales.**

Como norma general, en el interior de la edificación se permite rehabilitar o renovar parcial o totalmente, admitiéndose nuevas instalaciones y materiales de construcción, siendo obligado conservar o recuperar elementos singulares en cuanto a estructura, distribución tipológica, escaleras, etc.

En el exterior, es obligatoria la conservación de la edificación mediante rehabilitación.

En las actuaciones a realizar no se podrá modificar la tipología actual de la edificación.

### **1. Fachadas.**

Los muros con sillería de piedra o sillarejo, regular o buena para ser vista, quedan obligados a mantener vistos y prohibido enfoscar, pintar o resaltar las llagas del aparejo.

Los muros construidos con piedra deficiente o menuda se permiten enfoscar parcial o totalmente.

El enfoscado deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) se ejecutará con mortero de cemento o cal, con golpe de llana, evitando los fuertes grosores de revoco.

b) Será continuo y liso, sin dibujos en imitación de entramados de madera u otros.

c) Se pintará en color blanco tradicional.

El resto de materiales para revestimientos quedan prohibidos.

### **2. Cubiertas.**

Se conservará la tipología de la cubierta actual, autorizándose como único material de cubrición la teja cerámica tradicional o análoga.

Es obligatorio la conservación rehabilitando o renovando aleros, con el único material autorizado de madera vista barnizada o pintada.

### **3. Apertura de huecos en fachada o ampliación de los existentes.**

Como criterio general, se conservarán obligatoriamente los huecos originales en su ubicación, forma y dimensiones, a no ser que alguna modificación beneficie la ordenación general y la habitabilidad. En caso de apertura de huecos o ampliación de los existentes es obligatorio el tratamiento de los mismos de acuerdo con el conjunto de la fachada en la que se sitúe (recercados de piedra, cabezales de madera, etc.).

Los cambios sobre los huecos tenderán a ordenar la fachada según ejes horizontales y verticales o a esquemas compositivos de huecos.

En los casos permitidos, la apertura o ampliación de huecos o balcones deberán ser de las siguientes condiciones:

.Las puertas de acceso tendrán una dimensión máxima de 2,5 x 2,5 metros y con una separación mínima horizontal de 0,60 metros a esquinas y a otros huecos.

.Las dimensiones y proporciones de los huecos de ventanas serán:

.Las dimensiones de los huecos de puertas balcón será, como máximo, de 1,20 metros de anchura y 2,40 metros de altura.

.La distancia mínima horizontal del borde del hueco a esquina y entre dos huecos será de 0,60 metros.

.La relación macizo-hueco, medida en sección horizontal, en plantas bajas será como mínimo de 1 y en plantas elevadas será como mínimo de 1,5.

.Se seguirán las reglas compositivas siguientes:

-La situación de la puerta crea un eje principal.

-Se respetará la estética del muro de carga.

### **Carpinterías:**

.Es obligatoria la rehabilitación o renovación de las carpinterías con sus características actuales en expresión y forma, en madera barnizada o pintada con colores tradicionales.

.Quedan prohibidas las carpinterías en paño exterior de fachada, debiéndose remeter 15 cm. como mínimo respecto de la alineación de fachada.

### **Balcones:**

.Cumplirán lo dispuesto en el artículo 6 de la Ordenanza de Edificación.

.No repercutirán en elementos singulares (arquivoltas, dinteles..)

.Separación mínima del balcón a esquinas 0,60 metros.

.Se realizará con madera, piedra o losa de hormigón visto de 14 cm. con moldura en bordes.

### **Artículo 33.-Edificios de interés especial.**

Vincula a los edificios que por su importancia arquitectónica, cultural o histórica, deben ser objeto de conservación integral en las características principales que los identifican.

Se toma como referencia adecuada para la selección de estos edificios el catálogo de la Institución Príncipe de Viana, debidamente actualizado y completado.

Estos edificios, reflejados en las fichas del Catálogo, son los siguientes:

1. Aguinaga.

.Ermita de la Trinidad.

- .Iglesia - Parcela número 87.
- 2. Aldaba.
- .Iglesia - Parcela número 108.
- 4. Atondo.
- .Ermita de Ntra. Sra. de Osquía.
- .Iglesia - Parcela número 195.
- 5. Cía.
- .Iglesia - Parcela número 84.
- 6. Erice.
- .Iglesia - Parcela número 97.
- 7. Gulina.
- .Iglesia - Parcela número 138.
- 8. Iza.
- .Iglesia - Parcela número 97.
- .Vivienda - Parcela número 101.
- 9. Larumbe.
- .Iglesia de Orayen.
- .Iglesia de San Vicente - Parcela número 240 (Bien de Interés Cultural con categoría de monumento).
- 10. Lete.
- .Iglesia - Parcela número 95.
- 11. Ochovi.
- .Iglesia - Parcela número 13.
- .Palacio de Cabo de Armería - Parcela número 37.
- 12. Sarasa.
- .Iglesia - Parcela número 151.
- .Palacio - Parcela número 154.
- 13. Sarasate.
- .Iglesia - Parcela número 89.
- 14. Ordériz.
- .Iglesia - Parcela número 17.
- 15. Zuasti.
- .Iglesia - Parcela número 35.
- .Palacio - Parcela número 38.
- 16. Aldaz.
- .Iglesia - Parcela número 3.
- 17. Yarte.
- .Monasterio de Sta. María de Yarte.

#### Elementos de protección integral.

Se definen así fachadas, partes de edificaciones o edificaciones completas, que por su alto valor no deben ser objeto de modificaciones.

De los edificios señalados, se considera como elemento de protección integral todo el edificio, excepto en los casos siguientes:

Vivienda en parcela número 101 de Iza.

.Elemento de protección integral: fachada principal.

Palacio de Cabo de Armería en parcela número 37 de Ochovi.

.Elemento de protección integral: fachada principal.

Palacio en parcela número 154 de Sarasa.

.Elemento de protección integral: torre y fachada principal.

Palacio en parcela número 38 de Zuasti.

.Elemento de protección integral: fachada principal.

Normativa.

En las actuaciones de rehabilitación no se podrá modificar ni la altura ni el volumen edificado ni la forma y pendiente de la cubierta.

Queda prohibida la apertura de huecos o ampliación de los existentes en aquellas fachadas definidas como de protección integral.

Queda prohibida la creación o ampliación de balcones en aquellas fachadas definidas como de protección integral.

### **Artículo 34.-Edificios de interés ambiental.**

Vincula a los edificios que por su valor en sí mismos o ambientales, o importancia arquitectónica, deben ser objeto de conservación en las características principales que los identifican.

Se toma como referencia adecuada para la selección de estos edificios el catálogo de la Institución Príncipe de Viana, debidamente actualizado y completado.

Estos edificios, reflejados en las fichas del Catálogo, son los siguientes:

1. Aguinaga.

.Vivienda - Parcela número 42.

.Vivienda - Parcela número 71.

.Vivienda - Parcela número 83.

.Vivienda - Parcela número 86.

2. Aldaba.

.Vivienda - Parcela número 99.

3. Ariz.

.Iglesia - Parcela número 82.

4. Atondo.

.Vivienda - Parcela número 124.

.Vivienda - Parcela número 148.

.Vivienda - Parcela número 149.

.Vivienda - Parcela número 153.

.Vivienda - Parcela número 154.

.Vivienda - Parcela número 156.

.Vivienda - Parcela número 158.

.Vivienda - Parcela número 159.

5. Cía.

.Ermita.

.Vivienda - Parcela número 30.

.Vivienda - Parcela número 67.

.Vivienda - Parcela número 68.

.Vivienda - Parcela número 69.

.Vivienda - Parcela número 70.

.Vivienda - Parcela número 73.

.Vivienda - Parcela número 86.

.Vivienda - Parcela número 87.  
.Vivienda - Parcela número 88.  
6. Erice.  
.Vivienda - Parcela número 81.  
.Vivienda - Parcela número 99.  
7. Gulina.  
.Palacio Ijurrieta.  
.Vivienda - Parcela número 91.  
.Vivienda - Parcela número 141.  
.Vivienda - Parcela número 146.  
.Vivienda - Parcela número 148.  
8. Iza.  
.Vivienda - Parcela número 19.  
.Vivienda - Parcela número 89.  
9. Larumbe.  
.Vivienda - Parcela número 228.  
.Vivienda - Parcela número 229 y 231.  
.Vivienda - Parcela número 236.  
.Vivienda - Parcela número 237.  
.Vivienda - Parcela número 259.  
.Vivienda - Parcela número 242.  
.Vivienda - Parcela número 246.  
.Vivienda - Parcela número 248.  
.Vivienda - Parcela número 248.  
.Vivienda - Parcela número 263.  
10. Lete.  
.Vivienda - Parcela número 106.  
.Vivienda - Parcela número 116.  
11. Ochovi.  
.Ermita de San Miguel.  
.Vivienda - Parcela número 9.  
.Vivienda - Parcela número 11.  
.Vivienda - Parcela número 34.  
.Vivienda - Parcela número 71.  
12. Sarasa.  
.Vivienda - Parcela número 177.  
.Vivienda - Parcela número 195.  
13. Sarasate.  
.Vivienda - Parcela número 36.  
.Vivienda - Parcela número 67.  
.Vivienda - Parcela número 69.  
.Vivienda - Parcela número 78.  
.Vivienda - Parcela número 86.  
14. Ordériz.  
.Vivienda - Parcela número 9.

16. Aldaz.

.Vivienda - Parcela número 3.

Normativa.

En las actuaciones de rehabilitación se deberá conservar la tipología de la edificación y de la cubierta.

Se permite la apertura de huecos y balcones en fachada o ampliación de los existentes manteniendo en lo fundamental el esquema compositivo de la fachada principal, y únicamente por motivos estrictos de ordenación general o habitabilidad.

#### **Artículo 35.-Elementos singulares.**

Vincula a los elementos singulares que por su valor deben ser objeto de conservación integral.

Son los siguientes:

2. Aldaba.

.Portal - Parcela número 108.

5. Cía.

.Fuente.

12. Sarasa.

.Fuente lavadero - Parcela número 179.

Normativa.

Las actuaciones previstas restaurarán los elementos singulares, conservándolos con sus características originales en buen estado y valorando su entorno.