

**Normas de Edificación**

**PLAN MUNICIPAL DEL VALLE DE BASABURUA**

**Normas de Edificación**

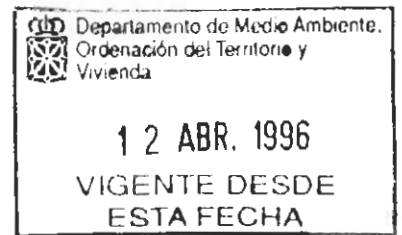
**INDICE.**

**CAPITULO I. PRELIMINARES** pgs. 6-8

- Art. 1. Objeto
- Art. 2. Ambito
- Art. 3. Interpretación

**CAPITULO II. DEFINICIONES** pgs. 8-10

- Art. 4. Alineación oficial
- Art. 5. Alineación máxima
- Art. 6. Alineación obligatoria
- Art. 7. Retranqueo
- Art. 8. Altura de la edificación
- Art. 9. Cuerpos volados
- Art. 10. Plantas de un edificio
- Art. 11. Sótanos y semisótanos
- Art. 12. Planta baja
- Art. 13. Planta de piso
- Art. 14. Planta bajo cubierta



**CAPITULO III. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN** pgs.10-15

**SECCION PRIMERA. ALINEACIONES Y RASANTES**

- Art. 15. Criterios generales
- Art. 16. Modificación de alineaciones y alturas
- Art. 17. Altura máxima de los edificios
- Art. 18. Número de pisos
- Art. 19. Altura de pisos

**SECCION SEGUNDA. ENTRANTES, SALIENTES Y VUELOS  
SOBRE LA VIA PUBLICA.**

- Art. 20. Entrantes
- Art. 21. Salientes en plantas bajas
- Art. 22. Balcones, miradores y cuerpos volados sobre la vía pública
- Art. 23. Portadas y escaparates
- Art. 24. Faroles perpendiculares a fachadas
- 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

**CAPITULO IV. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.**

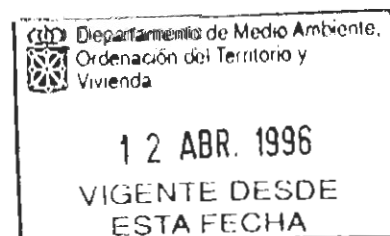
pgs.15-22

**SECCION PRIMERA. CONDICIONES DE CONSERVACION DE  
LOS EDIFICIOS**

- Art. 31. Obligatoriedad de conservación
- Art. 32. Obras de ornato
- Art. 33. Cerramientos en plantas bajas
- Art. 34. Obras de salubridad

**SECCION SEGUNDA. CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LA  
EDIFICACION**

- Art. 35. Condiciones de solidez
- Art. 36. Vallas de precaución
- Art. 37. Precauciones durante la ejecución de obras
- Art. 38. Aparatos elevadores y grúas-torre.
- Art. 39. Obras que no requieren la presentación de proyecto técnico.
- Art. 40. Obras que afecten a la estructura
- Art. 41. Obligación de apeo de edificios ruinosos
- Art. 42. Declaración de ruina y acuerdo de demolición
- Art. 43. Supresión de barreras arquitectónicas



**SECCION TERCERA.           CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LA EDIFICACION**

- Art. 44. Derribos, desmontes y rellenos
- Art. 45. Zanjas
- Art. 46. Muros y cerramientos exteriores
- Art. 47. Chimeneas y hogares
- Art. 48. Conductos de ventilación
- Art. 49. Bombonas de gas

**CAPITULO V.   CONDICIONES COMPOSITIVAS Y ESTETICAS**

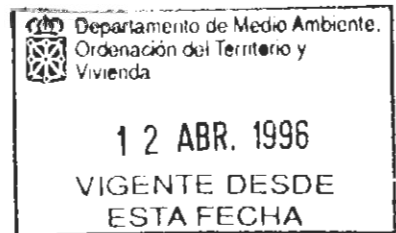
pgs. 22-28

**SECCION PRIMERA.   CONDICIONES GENERALES**

- Art. 50. Criterios generales
- Art. 51. Edificios catalogados
- Art. 52. Edificios próximos a edificios catalogados.
- Art. 53. Construcciones auxiliares

**SECCION SEGUNDA.   CONDICIONES PARTICULARES DE LOS NUCLEOS UO-1**

- Art. 54. Materiales de fachada
- Art. 55. Cubiertas
- Art. 56. Carpinterías
- Art. 57. Escaleras exteriores
- Art. 58. Balcones
- Art. 59. Miradores
- Art. 60. Cierre de fincas



**SECCION TERCERA.   CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION EN SUELO NO URBANIZABLE**

- Art. 61. Características de la edificación en el Suelo No Urbanizable.

**CAPITULO VI           CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION EXISTENTE POR GRUPOS DE EDIFICACION**

pgs. 28-33

**SECCION PRIMERA.   CRITERIOS GENERALES**

- Art. 62. Determinación de los grupos de edificación

**SECCION SEGUNDA. EDIFICACION RESIDENCIAL**

- Art. 63. Grupo 1. Protección
- Art. 64. Grupo 2. Conservación
- Art. 65. Grupo 3. Renovación
- Art. 66. Grupo 4. Fuera de ordenación

**SECCION TERCERA. EDIFICACION NO RESIDENCIAL**

- Art. 67. Grupo I. Renovación
- Art. 68. Grupo II. Sustitución
- Art. 69. Grupo III. Fuera de ordenación
- Art. 70. Grupo IV. Fuera de ordenación

**CAPITULO VII. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS VIVIENDAS** pgs. 33-40

**SECCION PRIMERA. CONDICIONES DE HABITABILIDAD Y PROGRAMA MINIMO**

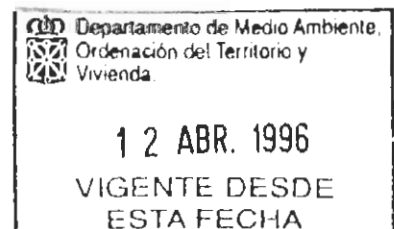
- Art. 71. Consideraciones generales
- Art. 72. Superficie mínima habitable
- Art. 73. Condiciones de compartimentación
- Art. 74. Condiciones de accesibilidad
- Art. 75. Altura mínima
- Art. 76. Iluminación y ventilación

**SECCION SEGUNDA. CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES**

- Art. 77. Aislamiento térmico y acústico
- Art. 78. Calefacción
- Art. 79. Suministro de agua potable
- Art. 80. Saneamiento
- Art. 81. Suministro de energía eléctrica
- Art. 82. Chimeneas
- Art. 83. Suministro y almacenamiento de combustible
- Art. 84. Dotaciones mínimas

**SECCION TERCERA. CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LAS VIVIENDAS**

- Art. 85. Contra accidentes
- Art. 86. Contra caídas
- Art. 87. Contra el fuego



**CAPITULO VIII.                  CONDICIONES PARTICULARES DE LOS  
  LOCALES DE NEGOCIO                  pgs. 40-45**

**SECCION PRIMERA.  CONDICIONES GENERALES**

- Art. 88. Ubicación
- Art. 89. Servicios sanitarios
- Art. 90. Ventilación
- Art. 91. Medidas contra incendios y de seguridad

**SECCION SEGUNDA.  CONDICIONES PARTICULARES DE LOS  
  ESTABLECIMIENTOS DE HOSTELERIA**


- Art. 92. Definición
- Art. 93. Programa mínimo de bares y restaurantes
- Art. 94. Instalaciones
- Art. 95. Remisión

**SECCION TERCERA.  CONDICIONES PARTICULARES DE LOS  
  ESTABLECIMIENTOS DE ALIMENTACION**

- Art. 96. Definición
- Art. 97. Dimensiones mínimas
- Art. 98. Instalaciones y medidas sanitarias
- Art. 99. Remisión

**SECCION CUARTA.  CONDICIONES PARTICULARES DE LAS  
  INSTALACIONES AGROPECUARIAS.**

- Art. 100. Definición
- Art. 101. Distancias
- Art. 102. Condiciones higiénico-sanitarias
- Art. 103. Remisión

 Departamento de Medio Ambiente,  
Ordenación del Territorio y  
Vivienda

**12 ABR. 1996**  
VIGENTE DESDE  
ESTA FECHA

**CAPITULO I****PRELIMINARES****Art. 1. Objeto.**

El objeto de estas Normas es regular las condiciones generales y particulares a que han de ajustarse las construcciones, en cuantos aspectos técnicos, constructivos, sanitarios, de seguridad y de régimen de servicios les afecten.

**Art. 2. Ambito.**

Estas Normas serán de aplicación obligatoria para todas las edificaciones de nueva ordenación, sustituciones o reformas de edificios en la totalidad del término municipal en los términos del art. 3 de la Normativa Urbanística General, así como en cuantas ampliaciones o nuevas ordenaciones urbanísticas puedan producirse en el futuro, de modo que sus Normas particulares en ningún caso podrán oponerse o contradecirlas.

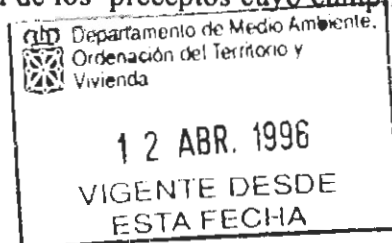
**Art. 3. Interpretación.**

La interpretación de las presentes Normas se hará en el contexto general de la Memoria y la Normativa Urbanística General, atendiendo al espíritu y objetivos de aquélla y con subordinación a ésta.


En caso de duda o imprecisión prevalecerá la solución más favorable a la exigencia previa de urbanización, menor edificabilidad, altura o volumen, inferior densidad y mayor dotación para equipamientos y servicios comunitarios.

No es misión de estas Normas 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.

 Departamento de Medio Ambiente.  
Ordenación del Territorio y  
Vivienda

12 ABR. 1996  
VIGENTE DESDE  
ESTA FECHA



**CAPITULO II****DEFINICIONES****Art. 4. Alineación oficial.**

Este concepto hace referencia fundamentalmente al régimen de propiedad resultante de la ordenación.

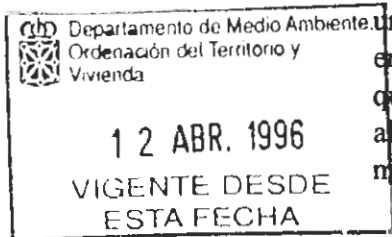
En las calles, plazas o vías existentes que se modifiquen la alineación es la reflejada en los planos de ordenación.

Los terrenos comprendidos entre la alineación de propiedad actual y la alineación oficial se incorporarán al Sistema General de Comunicaciones y Espacios Libres.

**Art. 5. Alineación máxima.**

Se entiende como tal la línea que limita para cada una de las fachadas de un edificio las posibilidades de edificación en el interior de una parcela.

El Plan Municipal propone, asimismo para determinadas parcelas, unas alineaciones como más adecuadas en cada caso y deben entenderse siempre como orientativas. En aquellas parcelas en las que no se establece distinción entre alineación máxima y alineación propuesta debe entenderse como propuesta la alineación máxima.

**Art. 6. Alineación obligatoria.**

En aquellos casos en los que así lo aconseje el diseño de una calle o espacio público la alineación máxima de alguna de las fachadas deberá ser entendida como obligatoria.

**Art. 7. Retranqueo.**

Se denomina retranqueo a la separación entre la alineación oficial y la de fachada, medida en dirección perpendicular a ambas.

**Art. 8. Altura de la edificación.**

Se entiende por altura de la edificación la distancia vertical desde el punto de la rasante situado en la mitad de la alineación de

fachada hasta la línea más baja de encuentro por el exterior de los muros de fachada con el forjado de cubierta.

**Art. 9. Cuerpos volados.**

Se entiende por cuerpo volado toda construcción saliente de la alineación en cualquier fachada de una edificación, de cualquier clase de material.

**Art. 10. Plantas de un edificio.**

El límite de plantas se establecerá en todos los casos en la fachada más desfavorable, lo que quiere decir que si por existencia de desniveles un edificio pudiera tener en una fachada más plantas que en las demás, la limitación del número de plantas se medirá en esa fachada.

**Art. 11. Sótanos y semisótanos.**

A los efectos de estas Normas se define como sótano o semisótano, toda planta situada a cota inferior de la planta baja.

**Art. 12. Planta baja.**


Se denomina planta baja de un edificio a la más próxima al terreno que circunda a éste, en su cota más baja.

**Art. 13. Planta de piso.**

Se entiende por planta de piso cualquier planta comprendida entre la planta baja y la cubierta o planta bajo cubierta.

**Art. 14. Planta bajo cubierta.**

Se denomina planta bajo cubierta a la planta superior del edificio situada bajo el plano de cubierta cuando la solución constructiva de ésta permita que el espacio entre ambos forjados sea habitable.

 Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda
<p><b>12 ABR. 1996</b></p> <p>VIGENTE DESDE ESTA FECHA</p>

265

**CAPITULO III**

**CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN**

**SECCION PRIMERA.  
ALINEACIONES Y  
RASANTES.**

**Art. 15. Criterios  
generales.**

Las nuevas edificaciones adoptarán soluciones volumétricas sencillas en la línea general de las edificaciones de Basaburua.

Para la edificación existente la alineación máxima corresponde con los límites de las fachadas actuales. La altura máxima así mismo corresponde con la existente.

Para la edificación de nueva planta las alineaciones serán las reflejadas en la correspondiente ficha de Normativa Particular.

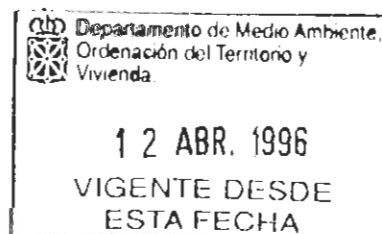
**Art. 16. Modificación de  
alineaciones y alturas.**

En los casos en que por cualquier circunstancia se pretendiese reajustar las alineaciones y/o alturas, el Ayuntamiento podrá solicitar que se tramite un Estudio de detalle en los términos del art. 30 de la Normativa Urbanística General y con la tramitación establecida en la vigente Ley del Suelo y la finalidad prevista en el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento.

**Art. 17. Altura máxima de  
los edificios.**

La altura de los edificios de nueva ordenación y de los resultantes de operaciones de sustitución no podrá exceder de 8,5 mts, medidos desde el punto de la rasante de la acera situado en el punto más desfavorable de la fachada, hasta la línea de encuentro por el exterior de los muros de fachada con el forjado de la cubierta.

Podrá superar esta altura hasta un máximo de 10,5 mts el encuentro del hastial con la cumbrera en las soluciones de cubierta a dos aguas.



**Art. 18. Número de pisos.**

La edificación de nueva planta con carácter general no podrá superar un número de pisos máximo de semisótano, planta baja más una planta y planta bajo cubierta.

Todo edificio contará al menos con planta baja y una planta de piso con excepción de las instalaciones agropecuarias.

Queda prohibida toda construcción por encima de la altura máxima salvo chimeneas e instalaciones que sean necesarias para el servicio del edificio.

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con la limitación de 1 m de altura libre hasta la rasante exterior, los huecos de ventilación e iluminación no podrán abrirse a la calle, haciéndolo siempre al interior de la parcela.

**Art. 19. Altura de pisos.**

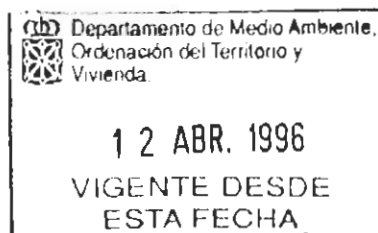
Todos los pisos destinados a viviendas y locales de trabajo tendrán la altura mínima prevista en los correspondientes capítulos de condiciones particulares.

En ningún caso esta altura será inferior a 2,20 metros.

La altura libre máxima de la planta baja y de las plantas de piso nunca podrá exceder los 3,5 mts.

La altura de las entrecubiertas en el encuentro interior horizontal de los faldones inclinados de cubierta no podrá exceder los 2 mts.

**SECCION SEGUNDA.  
ENTRANTES,  
SALIENTES Y VUELOS  
SOBRE LA VIA  
PUBLICA.**



**Art. 20. Entrantes.**

Se permite la construcción de entrantes en los lienzos de fachada correspondientes al balcón, en los edificios de nueva ordenación.

**Art. 21. Salientes en plantas bajas.**

No se permite salir en planta baja de las alineaciones oficiales de la calle, plaza o vía pública con ningún cuerpo avanzado, salvo en los casos señalados expresamente en estas Normas.

Igualmente se prohíbe el giro hacia afuera de las ventanas y puertas de las plantas bajas y semisótanos.

Se exceptúan aquellas que girando hacia afuera, lo hacen dentro de la propiedad sin invadir el espacio público.

Asimismo se exceptúan las salidas de emergencia de locales públicos y de espectáculos sometiéndose a autorización municipal expresa.

**Art. 22. Balcones, miradores y cuerpos volados sobre la vía pública.**

Se permitirán a partir de la planta baja y siempre por encima de la de ésta. Con un vuelo máximo de un metro para balcones; 0,80 mts para miradores; 0,50 mts para ménsulas de las soluciones del último párrafo.

Las aristas de las ventanas, balcones y miradores mantendrán una distancia superior a 60 cm. del plano de medianería.

Las aristas de los huecos situados en los costados normales a fachadas o formando ángulos con éstas deberán distar del plano de la fachada contigua un mínimo de un metro, cuando ésta pertenezca a un edificio con medianera o etxekarte.

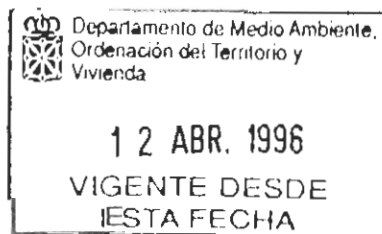
Las impostas y cornisas de los cuerpos volados no excederán en ningún caso de 20 cm a partir del vuelo permitido. En los balcones y aleros toda moldura se entiende incluida en el vuelo permitido.

Se admitirán los salientes que en las soluciones de la arquitectura tradicional de la zona adelanten sobre ménsulas la fachada principal en toda la anchura de ésta correspondiente a las diferentes plantas.

**Art. 23. Portadas y escaparates.**

Las portadas y escaparates no podrán sobrepasar los planos exteriores de los muros de fachada.

No se permite disminuir parte de alguna de la superficie destinada a huecos de luz o ventilación con portadas o muestrarios.



**Art. 24. Faroles perpendiculares a fachadas.**

El saliente máximo será de 80 cm, la altura mínima se situará a 2,50 metros sobre la rasante de la acera.

**Art. 25. Rótulos.**

Los rótulos serán objeto de concesión de licencia y en consecuencia deberán aprobarse previamente a su instalación. Se evitarán los materiales sintéticos y los luminosos, adoptándose preferentemente las soluciones en fundición metálica y madera que eviten pintoresquismos.

**Art. 26. Marquesinas.**

En consonancia con el concepto general de arquitectura tradicional que se trata de preservar se excluye la posibilidad de construcción de marquesinas en todo el ámbito de los núcleos correspondientes a UO-1

**Art. 27. Toldos.**

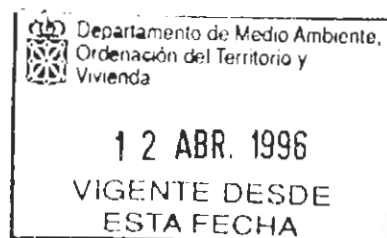
Los toldos de establecimientos no podrán sobresalir más de lo que corresponde a la acera menos 20 cm de bordillo, respetando en todo caso, el arbolado y el alumbrado público existentes.

Su altura en la parte más baja, incluidos colgantes será como mínimo de 2,20 m. con respecto a la rasante de la acera.

Queda prohibida su instalación en las zonas donde no existan aceras y no esté delimitado el ámbito de la superficie peatonal.

No se conceptuarán como toldos, los elementos de protección contruidos con elementos rígidos: chapas metálicas, elementos plásticos, etc. aun cuando su estructura sea desmontable, que no podrán instalarse en ningún caso.

Se permite la instalación de toldos en pisos únicamente en las unidades de nueva ordenación y sin que sobrepasen el vuelo permitido para balcones y miradores en estas zonas.



269

**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 acera será como mínimo de 2,80 mts.

**Art. 29. Instalaciones y elementos existentes en fachadas.**

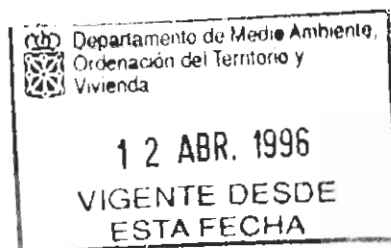
Cualquier instalación o elemento que exista en una fachada como balcones, miradores, escaparates, rótulos, etc. y que no se ajusten a las determinaciones de estas Normas podrá ser restaurado en todo ni en parte, excepto en el caso que se reforme de modo que cumpla dichas determinaciones.

Cuando existan posibilidades de desprendimiento o ruina de cualquier elemento recogido en artículos anteriores, el Ayuntamiento podrá ordenar o ejecutar su demolición o restauración.

**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 informar a los propietarios afectados con la mayor antelación posible

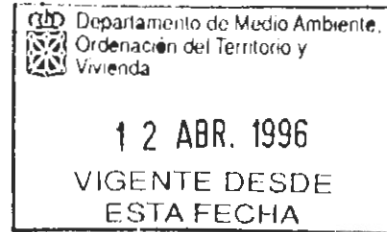


270

**CAPITULO IV.**

**CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION**

**SECCION PRIMERA.  
CONDICIONES DE  
CONSERVACION DE  
LOS EDIFICIOS.**



**Art. 31. 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, etxekartes y medianeras, 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. 32. 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. 33. 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.



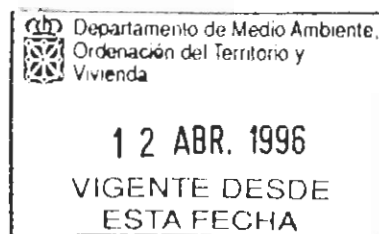
En locales que estén en uso, la obligatoriedad se amplía al mantenimiento de los cerramientos en las debidas condiciones de limpieza y ornato, empleando materiales acordes con el edificio y con la zona de su emplazamiento. Cualquier deficiencia a este respecto puede ser suplida por el Ayuntamiento con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

**Art. 34. Obras de salubridad.**

El Ayuntamiento en relación con el art. 21 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1.992, podrá ordenar la práctica de obras de mejora de las condiciones de higiene o salubridad de un inmueble atendiéndose a las disposiciones de estas Normas.

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

**SECCION SEGUNDA.  
CONDICIONES DE  
SEGURIDAD EN LA  
EDIFICACION.**



**Art. 35. Condiciones de solidez.**

Toda construcción habrá de reunir las condiciones de solidez que requiera la estática.

El Ayuntamiento podrá comprobar en todo momento las indicadas condiciones de solidez y ordenar cuantas medidas estime convenientes para su efectividad sin que represente obligación ni responsabilidad de ningún género para él.

**Art. 36. Vallas de precaución.**

Los frentes de los edificios o solares donde se practiquen obras de construcción o derribo se cerrarán con vallas de precaución de 2 metros de altura como mínimo, con materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa, como ladrillos, tablas o paneles prefabricados convenientemente pintados. Dicha valla no será obligatoria cuando estuviese construido el cerramiento del edificio y los trabajos a ejecutar no tengan incidencia en la seguridad y libre tránsito de la vía pública.

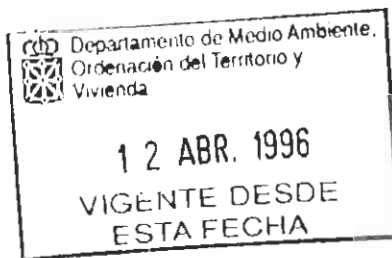
Cuando la anchura escasa de la vía pública lo exigiese y en todo caso cuando los trabajos comporten peligro para los transeúntes, se realizará una protección adecuada de la calzada mediante plataformas o redes adecuadas.

La instalación de vallas tiene carácter provisional y en tanto duren las obras. Por tanto, cuando transcurriese un mes sin dar comienzo las mismas o éstas se interrumpiesen durante un período igual, deberá suprimirse la valla y dejar libre el tránsito, sin perjuicio de adoptar las pertinentes medidas de protección.

**Art. 37. Precauciones durante la ejecución de las obras.**

Durante la construcción o reparación de un edificio que ofreciese peligro o dificultad al tránsito, se tomarán las medidas precautorias en la forma que indique la Dirección de la obra y, en su caso, la Autoridad municipal.

Los materiales se colocarán y prepararán dentro de la obra. Si esto no fuese posible, la colocación y preparación se realizará en el lugar que la Autoridad municipal designe.



Los andamios cumplirán las determinaciones de la normativa de seguridad e higiene en el trabajo vigente, tendrán una anchura mínima de 0,75 metros y contarán con protección hasta un metro sobre cada planta de forma que evite el peligro para los operarios. Dispondrán de una red en todo su perímetro y altura colocada de tal modo que impida la caída de objetos al exterior.

**Art. 38. 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 consecuencia los proyectos técnicos harán mención expresa del emplazamiento cuando éste se produzca en la vía pública.

**Art. 39. Obras que no requieren la presentación de proyecto técnico.**

Las operaciones de mantenimiento, repintados, retejados, etc. y las pequeñas obras de reforma en el interior de los edificios que no supongan una redistribución del espacio que variase sus condiciones de habitabilidad no requerirán la presentación de

proyecto técnico.

En aquellas en las 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. 40. Obras que afecten a la estructura.**

Cuando se proyecten obras de reforma de un edificio contengan elementos estructurales o que afecten a su estructura en el proyecto redactado por facultativo competente se describirán las condiciones de carga de la estructura existente antes y después de las obras a realizar y los apeos necesarios para su ejecución.

Igualmente se indicará si el edificio está o no ocupado. Los ocupantes podrán examinar, por sí mismos o mediante persona delegada, los aludidos documentos y formular las observaciones de carácter técnico que estimen pertinentes.

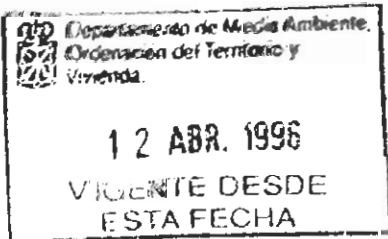
**Art. 41. Obligación de apeo de edificios ruinosos.**

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 proyecto con planos y memoria correspondiente, suscrito por facultativo competente.



**Art. 42. Declaración de ruina y acuerdo de demolición.**

La declaración de estado de ruina y el acuerdo de demolición total o parcial de las construcciones, así como las disposiciones que se dicten sobre la habitabilidad de los inmuebles y el desalojo por sus ocupantes, se acomodarán a lo dispuesto en el artículo 247 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1.992, con la tramitación y alcance de los arts. 18-28 del Reglamento de Disciplina.

Tales actuaciones se adecuarán, en su caso, a lo indicado en el Catálogo de Edificios y Elementos de Interés.

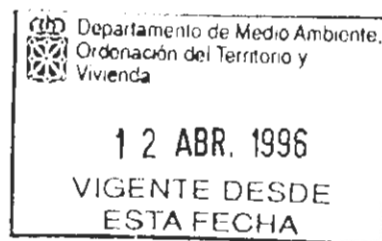
Queda prohibida la demolición de cualquiera de estos edificios o elementos siendo obligatoria su restauración.

La declaración de ruina se hará siempre previo expediente contradictorio, que se iniciará a instancias del propietario del inmueble, de sus ocupantes, de oficio por la Autoridad municipal o por denuncia.

En caso de derribo voluntario la solicitud irá acompañada por proyecto de derribo suscrito por facultativo competente.

**Art. 43. Supresión de barreras arquitectónicas.**

Todas las construcciones e instalaciones de pública concurrencia de nueva planta o en las que se ejecuten obras de reforma, adoptarán las medidas necesarias para facilitar su accesibilidad y utilización por personas con minusvalías, en los términos de la Ley Foral 4/88 sobre barreras físicas y sensoriales. La memoria de los proyectos técnicos incluirá un apartado justificativo del cumplimiento de sus normas y reglamentos.

**SECCION TERCERA.  
CONDICIONES  
CONSTRUCTIVAS DE  
LA EDIFICACION****Art. 44. Derribos, desmontes y rellenos.**

Las obras señaladas se llevarán a cabo con lo dispuesto en los vigentes Reglamentos de seguridad e higiene en el trabajo y según las indicaciones de la Dirección de la obra.

El constructor viene obligado a proveer cuantas acciones resulten adecuadas para asegurar la estabilidad de los edificios y

construcciones vecinas.

Todo solar cuyo terreno esté elevado sobre la rasante de la vía pública puede ser desmontado a condición de garantizar la seguridad de los transeúntes, de acordonar el perímetro de las obras y de evitar la producción de polvo o molestias.

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

Todo sobrante de escombros, tierras o cualquier otro material procedente de las obras deberá transportarse a vertedero autorizado por el Ayuntamiento. Queda prohibido su vertido incontrolado.

#### Art. 45. Zanjas.

La anchura de excavación será la adecuada para permitir los trabajos en presencia de la entibación requerida, respetando una anchura mínima de 0,60 metros para zanjas de profundidad de hasta 1,50 metros, de 0,70 metros para zanjas de hasta 2 metros y de 0,80 metros para zanjas de hasta 3 metros; para zanjas de más de 3 metros la anchura mínima será de 1 metro. A partir de 2 metros de profundidad se colocarán escaleras de mano.

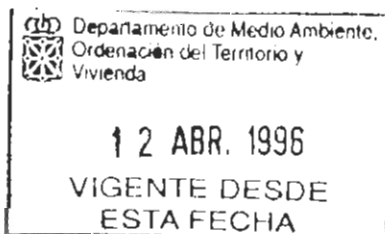
Cuando la excavación alcanzase la profundidad de 1,50 m. se revestirán las paredes laterales con tablero de 4 metros aproximadamente de longitud y 0,20 metros de ancho, entibándose con codales, tacos o gatos, en número y disposición tales que garanticen una resistencia suficiente.

Si hubiese edificios adyacentes, se apuntalarán los muros.

Se colocarán avisos diurnos y nocturnos que garanticen la seguridad de los transeúntes así como tablas, que sobresalgan un mínimo de 30 cm con respecto al nivel del terreno.

No se acumularán tierras junto a la zanja a una distancia inferior a 60 cm del borde de ésta, ni en cantidad o peso excesivo para su estabilidad.

En todo caso el técnico director de los trabajos responderá de la adecuada realización y seguridad de las zanjas.



**Art. 46. Muros y cerramientos exteriores.**

Su diseño y solución constructiva garantizarán su resistencia e idoneidad frente a los agentes atmosféricos y un adecuado comportamiento acústico e higrotérmico, así como una adecuada incombustibilidad, todo ello según lo dispuesto en las vigentes Normas Básicas de la Edificación.

**Art. 47. Chimeneas y hogares.**

En este artículo se regulan las emisiones de humos y gases de las instalaciones de uso doméstico y calefacciones individuales. En otro tipo de instalaciones se cumplirá lo dispuesto en las Normas de Actividades Clasificadas.

Se prohíbe lanzar humos al exterior por las fachadas y patios de todo género si no son llevados por conductos apropiados hasta 2 metros sobre la cubierta exterior del edificio en ese punto.

Si éste distara menos de 2 metros de cualquier construcción habitable, sea propia o ajena, la cubierta a considerar será la más elevada.

Las chimeneas que incumpliesen estas condiciones por causa de la posterior construcción de edificios se elevarán hasta la altura reglamentaria a costa de sus propietarios.

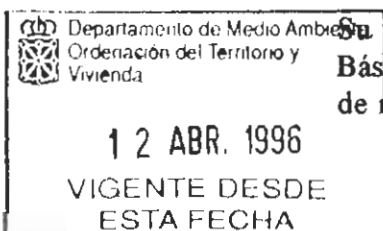
**Art. 48. Conductos de ventilación.**

Todo conducto de ventilación tendrá sección mínima de 400 cm<sup>2</sup> para instalaciones colectivas y 150 cm<sup>2</sup> para instalaciones individuales. Estos sólo ventilarán un local.

Se adoptará una solución constructiva idónea para garantizar el funcionamiento continuo de la ventilación.

**Art. 49. Bombonas de gas.**

Se prohíbe la colocación de bombonas depósitos de combustibles, líquidos o licuados, en antepechos de ventanas o estantes anclados a fachadas de viviendas.



Su instalación se realizará según lo dispuesto en las Normas Básicas de Instalación de Gas en Edificios Habitados, O.P.G. 29 de marzo de 1.974 y demás reglamentos.

**CAPITULO V.****CONDICIONES COMPOSITIVAS Y ESTETICAS****SECCION PRIMERA.  
CONDICIONES  
GENERALES.****Art. 50. Criterios  
Generales.**

Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente urbano donde se sitúen, armonizando en composición, características constructivas y materiales con los edificios del entorno de forma que se integren armónicamente con lo preexistente.

Toda obra de reforma o consolidación en la edificación respetará en su situación original todos aquellos elementos arquitectónicos, constructivos o históricos singulares: escudos de piedra, aleros, arcos, dinteles, labras de piedra y, en general, los que supongan un testimonio histórico o artístico de la edificación de Basaburua.

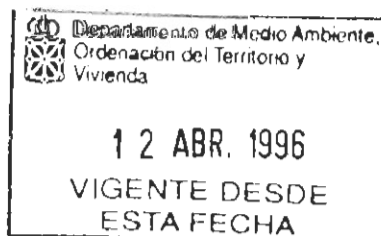
**Art. 51. Edificios  
catalogados.**

Toda construcción incluida en el catálogo de edificios y elementos de interés de este Plan conservará y, en su caso, recuperará aquellos aspectos que justifican su inclusión en el citado catálogo y que están reseñados en éste.

No se permite ninguna actuación que desvirtúe las características originales del edificio y, en particular, se prohíbe la sustitución de materiales constructivos por otros de imitación (alero de madera y losas de piedra por hormigón, etc.).

Igualmente queda prohibida la instalación o construcción de cualquier elemento, vallados, toldos, depósitos aéreos, etc. que interrumpan la correcta visión del edificio.

Las fichas del Catálogo de Edificios de Interés establecen para cada uno de ellos el marco normativo de las posibles actuaciones.



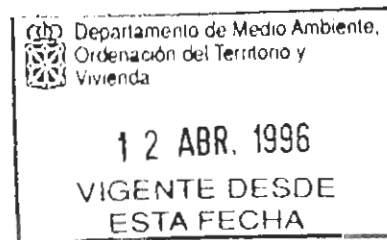
**Art. 52. Edificios próximos a edificios catalogados.**

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. 53. 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. Se incluye una mención expresa a la prohibición de las terrazas con cubierta plana en UO-1. Se permite la construcción de terrazas cubiertas en las que los faldones de la cubrición ocupen la totalidad de la superficie ocupada por la terraza. Se permiten así mismo edificaciones exentas de planta baja en el interior de la parcela destinada a usos vinculados al principal en los términos del art. 22 de la Normativa Urbanística General.

**SECCION SEGUNDA.  
CONDICIONES  
PARTICULARES  
DE LOS NUCLEOS  
UO-1.**



**Art. 54. Materiales de fachada.**

Los cerramientos exteriores de los edificios adoptarán el aspecto de muros de carga. En puntos singulares podrán autorizarse los elementos de arquitectura porticados propios de los porches, soportales, etc, sin contradecir el criterio general anterior.

Los materiales a emplear serán los revocos coloreados o pintados con colores armónicos con el conjunto, la mampostería o la sillería de piedra, los entramados y lienzos de ladrillo viejo en las soluciones tradicionales de los edificios de la zona.

Cuando se trate de enfatizar los elementos de esquina podrá utilizarse la piedra arenisca amarilla o roja del tipo Baztán o calizas azules similares en color y tamaños a los del resto de Valle. Su dimensión mínima será de 15 cm. No se admitirán los materiales de imitación ni los aplacados.



Para los recercados de puertas y ventanas se actuará con idénticos criterios a los del párrafo anterior. No se admitirán los falsos cabezales de madera.

Los zócalos podrán ser enfoscados con un matiz en la textura del acabado o de piedra, admitiéndose los aplacados de piedra continuos, nunca las lajas y sí la mampostería vista.

#### **Art. 55. Cubiertas.**

Las cubiertas serán inclinadas en las soluciones tradicionales a dos, tres y cuatro aguas. Su pendiente será siempre alrededor del 40%. Únicamente se admitirá la cubrición con teja cerámica.

No se permite la construcción de terrazas planas deducidas del plano de la cubierta.

Los faldones de la cubierta se prolongarán mediante aleros. Estos serán inclinados en cubiertas a dos aguas y horizontales en cubiertas a cuatro aguas.

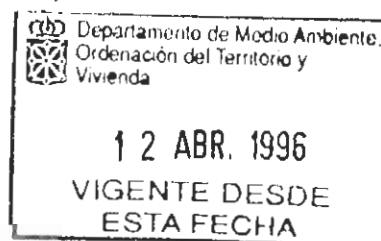
Los elementos sustentantes de los aleros serán de madera en las soluciones tradicionales y al margen, en su caso, de la solución estructural del forjado de cubierta.

No se utilizarán elementos sustentantes de aleros contruidos con materiales de imitación a madera.

Por encima de los planos de la cubierta no se admitirán otras construcciones que las buhardas, los lucernarios, las chimeneas y las antenas.

Las buhardas adoptarán los sistemas constructivos del resto del edificio en consonancia con las soluciones tradicionales de la zona. Se podrán cubrir con pendientes inferiores al resto de la cubierta y su caballete será siempre horizontal. En ningún caso las buhardas interrumpirán el alero del edificio en más de un punto en cada fachada.

Podrán construirse lucernarios del tipo de ventana de cubierta con elementos de carpintería enrasados con el plano de tejas y con una solución constructiva cuyo comportamiento frente a humedad, pérdidas térmicas etc., sea idéntico al del resto de ventanas.



280

Así mismo se podrán construir lucernarios ocupando los caballetes en las soluciones a dos y cuatro aguas de las linternas tradicionales, al objeto de dotar a los espacios interiores de una adecuada iluminación y ventilación y limitando a 0,90 m. la diferencia de cota con los planos de la cubierta a los que deberán mantenerse paralelos.

#### **Art. 56. Carpinterías**

Las carpinterías de los huecos serán de madera pintada o en su color, se permite la utilización del PVC y sintéticos similares, no metálicos.

Los colores a utilizar además del blanco serán el rojo carruaje o "rojo inglés", el azul marino y el verde.

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 a excepción del blanco que sí puede combinarse con cualquiera de los otros colores. Los elementos de madera estructurales y de cubierta podrán ir tintados o en su color natural aun cuando el resto de la carpintería vaya pintada.

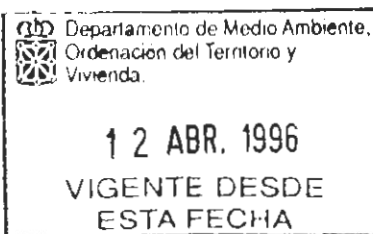
El Ayuntamiento podrá inspeccionar los colores utilizados en el transcurso de la obra y ordenar el repintado si éstos no fuesen los aprobados inicialmente.

En consecuencia los proyectos técnicos harán mención expresa de estos extremos con la suficiente precisión.

Los elementos de oscurecimiento exterior serán siempre contraventanas. Excepcionalmente podrán autorizarse persianas en aquellos huecos de ventanales en los que por sus características y dimensiones sea técnicamente complicada la solución antedicha.

#### **Art. 57. Escaleras exteriores.**

No se permite el acceso desde el exterior a viviendas en planta primera mediante escaleras adosadas a la fachada. Cuando por las características del terreno circundante se posibilite el acceso a la planta primera directamente desde el exterior aprovechando un desnivel mediante una escalera, la solución de ésta será del tipo de gradas apoyadas sobre el terreno.



**Art. 58. Balcones.**

Los balcones serán de madera. Los elementos sustentantes del piso tendrán una escuadría no inferior de 14 x 10 cm. El vuelo total no excederá de 1,20 mts. El solado podrá ser cerámico, la cara inferior del piso será entarimado de madera, con la solución constructiva adecuada y sin superar en ningún caso los 10 cm de espesor. La solución de los antepechos será siempre diáfana con soluciones de barandilla tradicionales, tanto de madera como metálicas.

**Art. 59. Miradores.**

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

El vuelo máximo será de 80 cm. Toda la superficie acristalada deberá poderse limpiar desde el interior.

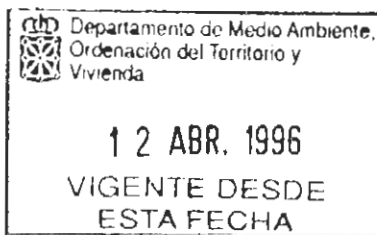
El mirador estará tratado como un elemento autónomo adosado a la fachada en consecuencia la cubrición podrá ser independiente de la cubierta del edificio en las soluciones de chapas metálicas y similares.

**Art. 60. Cierre de fincas.**

Nunca podrán ocupar el frente de la edificación en la fachada principal de modo que ésta resulte siempre vinculada al espacio público del frente de parcela.

Sus características formales serán similares a las del resto de los cierres tradicionales. Se utilizarán las soluciones constructivas a base de muros de mampostería vista, hasta una altura máxima de 2 mts.

Además de éstas se permiten los setos y las soluciones mixtas excluyéndose la utilización del alambre de espino y los materiales cortantes en la coronación de los muros.



**SECCION TERCERA.  
CONDICIONES  
PARTICULARES DE LA  
EDIFICACION EN  
SUELO NO  
URBANIZABLE.**

282  
VER MOD. ART. 61



**Art. 61. Características  
de la Edificación en el  
Suelo No Urbanizable.**

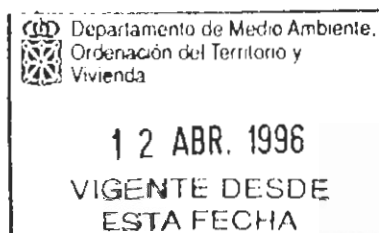
Los edificios que se construyan en el suelo clasificado como no urbanizable tratarán de integrarse en el paisaje que se sitúan.

Los materiales a utilizar serán los enfoscados pintados en fachadas y la cubierta inclinada de tejas curvas cerámicas, a las construcciones de uso residencial que, en su caso, se autorizasen en esta clase de suelo será de aplicación el articulado correspondiente a la edificación residencial de los núcleos UO-1, contenidas en los artículos precedentes. Para instalaciones agropecuarias e industriales que se mencionan como autorizables en el art. 43 de la Normativa Urbanística General, podrá 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.

Se incluire un tratamiento ecológico del entorno en donde se sitúen al objeto de minimizar el impacto visual que suponen. A tal efecto se preverán pantallas vegetales y un adecuado tratamiento de los desmontes y taludes que hubiesen de realizarse. Los proyectos técnicos, así mismo, precisarán estos aspectos.

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 metro, 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.



**SECCIÓN TERCERA. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE.****Artículo 61, Modificado. Características de la Edificación en Suelo No Urbanizable**

Los edificios que se construyan en el suelo clasificado como no urbanizable tratarán de adaptarse al entorno en que están ubicados, de conformidad con lo dispuesto en el art. 8 de la Ley foral 35/2002 de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Para las construcciones de uso residencial que, en su caso, se autorizasen en esta clase de suelo, será de aplicación el articulado correspondiente a la edificación residencial de los núcleos U.O. contenidas en los artículos precedentes.

Las edificaciones de explotaciones agrícolas y ganaderas que se autorice construir en este tipo de suelo, además de cumplir con las determinaciones contenidas en el Decreto Foral 148/2003 sobre condiciones técnicas-ambientales de las instalaciones ganaderas, deberán cumplir también con las siguientes condiciones:

**CONDICIONES DE UBICACIÓN:**

No se autorizará construcciones sobre terrenos con pendientes superiores al 25%.

La distancia mínima de la construcción a los lindes de la propia parcela será de 6,00 mts.

La distancia mínima entre dos edificios en la misma finca será de 6,00 mts.

**CONDICIONES DEL TERRENO:**

No se autorizan explanaciones sobre el terreno que suponga la creación de taludes de altura superior a 2,00 mts. Los taludes situados junto a los lindes de la finca no podrán ser superiores a 1,00 mts de altura.

Los taludes tendrán pendientes no superiores al 33% a fin de que puedan ser correctamente revegetados.

Se podrá autorizar la construcción de muros de contención, cuando se justifique su necesidad. En todo caso deberán acabarse en piedra, mampostería, y su altura será inferior a 1,50 mts, o 1,00 mt si se sitúan cerca de los lindes de la parcela.

**CONDICIONES DE VOLUMEN:**

Las naves serán de planta rectangular, sin vuelos ni retranqueos. La cubierta será a dos, tres o cuatro aguas, con pendientes entorno al 30%, sobresaliendo sobre las fachadas en forma de alero de 50 a 80 cm.

Podrán autorizarse, cuando quede justificada su necesidad, la implantación de elementos singulares fuera de la edificación principal, tales como silos, depósitos, transformadores,...

**CONDICIONES DE ALTURA:**

La altura máxima de alero será de 4 mts, no pudiendo sobrepasar la cumbre la altura de 10 mts. Únicamente podrán sobrepasar esta altura los silos vinculados a la propia explotación.

Diligencia.-Para hacer constar que esta Modificación del Art. 61 de las Normas de Edificación del Plan Municipal fue aprobada inicialmente por este Ayuntamiento el 26 de febrero de 2004 y de manera definitiva el 2 de julio de 2004, formo esta página la primera de las dos de que se compone:



#### CONDICIONES DE TAMAÑO:

La superficie de las construcciones se ajustará a las necesidades de producción, debiéndose justificar claramente las mismas.

#### CONDICIONES DE MATERIALES DE FACHADA:

Podrán utilizarse como material de acabado de fachada: piedra, revoco pintado, bloque de hormigón, prefabricados de hormigón y chapa metálica prelacada. Quedan prohibidos todos los demás.

Se autoriza el empleo de zócalos de bloque o prefabricados de hormigón con chapa metálica prelacada como cierre superior, en este caso zócalo y chapa serán del mismo color.

Salvo en el caso de muros de piedra, únicamente se permite el empleo de colores suaves: blanco o blanco manchado.

#### CONDICIONES DE MATERIALES DE CUBIERTA:

Se autoriza el empleo de teja cerámica, chapa ondulada de fibrocemento y chapa prelacada, todo ello en colores y tonos rojos.

Queda prohibido el empleo de otros materiales u otros colores.

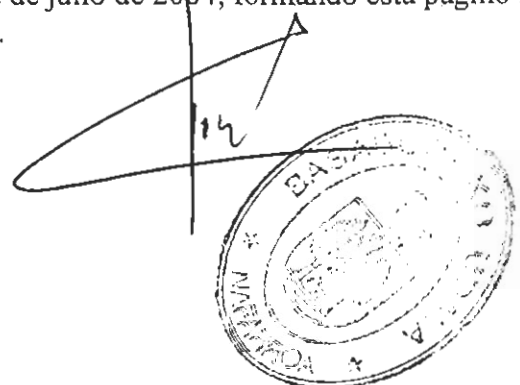
El resto de tipologías edificatorias que se autorice implantar en suelo no urbanizable se ajustará, en la medida de lo posible, a estos criterios expuestos, justificando el incumplimiento de los mismos por la idoneidad de la solución planteada, especialmente en lo referente a su adaptación al entorno.

Se incluirá un tratamiento ecológico del entorno en donde se sitúen al objeto de minimizar el impacto visual que suponen. A tal efecto se preverán pantallas verdes y un adecuado tratamiento de los desmontes y taludes que hubiesen de realizarse. Los proyectos técnicos, así mismo, precisarán estos aspectos.

Los cierres de fincas rústicas adaptarán las soluciones tradicionales, es decir, los cercados de estacas de madera con líneas de alambre de altura inferior a 1 metro, 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.

DILIGENCIA.-Para hacer constar que esta Modificación del Art. 61 de las Normas de Edificación del Plan Municipal fue aprobada inicialmente por este Ayuntamiento el 26 de febrero de 2004 y de manera definitiva el 2 de julio de 2004, formando esta página la segunda de las 2 de que se compone; certifico.



**CAPITULO VI.**

**CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION EXISTENTE POR GRUPOS DE EDIFICACION**

**SECCION PRIMERA.  
CRITERIOS  
GENERALES**

**Art. 62. Determinación de los grupos de edificación.**

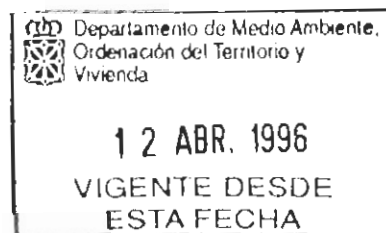
Se divide la totalidad de la edificación de uso no dotacional de los núcleos comprendida en UO-1 en función de las condiciones concretas de cada uno de los edificios en relación con el interés mayor o menor que de ellas se derive de cara a establecer un régimen concreto de protección del patrimonio edificado.

Se establece una subdivisión en función del uso residencial o agropecuario y en cada uno de estos usos unos subgrupos de edificios que se articulan en una relación de operaciones posibles en función del interés y que para cada uso resultan ser los siguientes:

Uso Residencial :    Grupo I.    Protección  
                                  Grupo II.    Conservación  
                                  Grupo III.    Renovación  
                                  Grupo IV.    Fuera de Ordenación

Uso Agropecuario:    Grupo I.    Renovación  
                                  Grupo II.    Sustitución  
                                  Grupo III y IV.    Fuera de ordenación

**SECCION SEGUNDA.  
EDIFICACION  
RESIDENCIAL.**



**Art. 63. Grupo 1. Protección.**

Se contienen en este grupo la totalidad de edificios residenciales incluidos en el Catálogo de Elementos de Interés.

Además de las condiciones particulares señaladas en la ficha correspondiente del Catálogo y con carácter general se permitirán

284

en ellos aquellas operaciones cuya finalidad redunde en una mejora general del edificio y de forma concreta de aquellos elementos que precisamente aconsejan su inclusión en el Catálogo.

En aquellas fachadas que no estén expresamente identificadas como elementos de interés en la ficha correspondiente, podrán realizarse obras de reforma, apertura de huecos, etc. en las condiciones generales de las Secciones Primera y Segunda del Capítulo V, quedando excluida la posibilidad de construir elementos adosados a las fachadas y cualquier cambio de volumen en general.

Se permite en ellos el cambio de uso en las previsiones del art. 22 de la Normativa Urbanística General.

**Art. 64. Grupo 2.  
Conservación.**

Se incluyen en este grupo los edificios residenciales señalados en los planos de ordenación en los que se reconocen elementos invariantes tradicionales de la arquitectura tradicional de Basaburua que se trata de mantener y potenciar.

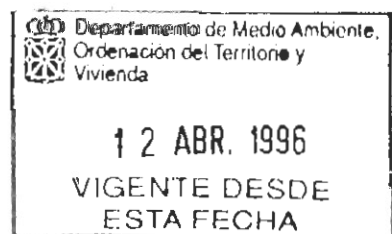
De este modo serán autorizables en ellos todas las operaciones de reforma que mantengan ese carácter arquetípico.

No se autorizará su demolición salvo que así lo determine un expediente de ruina en las previsiones del art. 247 del T.R.L.S. del 92.

Serán autorizables las operaciones de modificación del volumen actual, así como la reforma de los elementos de fachadas compatibles con las condiciones generales de las Secciones Primera y Segunda del Capítulo V.

Las posibles ampliaciones del edificio con cuerpos adosados de nueva planta harán explícito el matiz entre el carácter de la construcción principal y la adosada. De este modo en ningún caso alcanzarán ni la altura ni los planos de fachada del edificio original. Estos retranqueos y diferencias de altura serán como mínimo de 0,60 mts.

Se permite en ellos el cambio de uso en los términos del art. 22 de la Normativa Urbanística General.





**Art. 65. Grupo 3.  
Renovación.**

Se incluyen en este grupo los edificios residenciales señalados en los planos de ordenación, en los que no se reconocen elementos de especial interés que aconsejen adoptar en ellos un régimen concreto de protección.

Será autorizables todo tipo de actuaciones enmarcables en el resto de normativa aplicable a los edificios de nueva ordenación. Así mismo, se permitirán operaciones de reforma que incorporen sistemas constructivos y soluciones formales que adecuándose a los elementos preexistentes del edificio no reproduzcan los modelos propuestos por estas Normas contenidos en el Capítulo V.

Se permite la demolición completa y sustitución del edificio.

Se permitirá el cambio de uso en los términos del art. 22 de la Normativa Urbanística General.

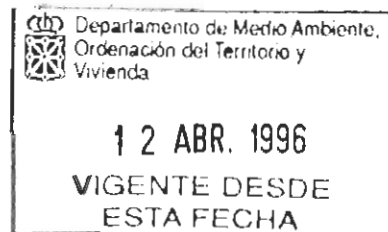
**Art.66. Grupo 4. Fuera de Ordenación.**

Se incluyen en este grupo los edificios y construcciones de uso residencial que se declaran como tales y que se grafian en los planos de ordenación, por darse en ellos, circunstancias incompatibles con el régimen general de usos de la Normativa Urbanística o con las condiciones particulares contenidas en estas Normas

**Subgrupo a)** En este subgrupo se incluyen las construcciones que por sus características formales, materiales utilizados, soluciones constructivas y estado de conservación resultan disconformes con las condiciones previstas para la edificación en estas Normas.

No podrán autorizarse en ellos obras de consolidación, mejora, ampliación, aumento de volumen, etc, en los términos del art. 137 del T.R.L.S. '92. Si podrán autorizarse obras que precisamente, su finalidad sea eliminar aquellas circunstancias que motivaron su inclusión en este grupo.

**Subgrupo b)** En este subgrupo se incluyen aquellas edificaciones y construcciones que por su situación en relación con otro edificio con el conjunto resulta aconsejable su desaparición.



286

No podrán autorizarse en ellos obras de consolidación, mejora, ampliación, aumento de volumen, etc. en los términos del art. 137 del T.R.L.S'92.

**SECCION TERCERA.  
EDIFICACION NO  
RESIDENCIAL**

**Art. 67. Grupo I.  
Renovación.**

Se incluyen en este grupo los edificios de uso fundamentalmente agropecuario que presentan condiciones suficientes desde el punto de vista formal para que las operaciones de reforma no excluyan la posibilidad de mantenerlos en la imagen y configuración actuales.

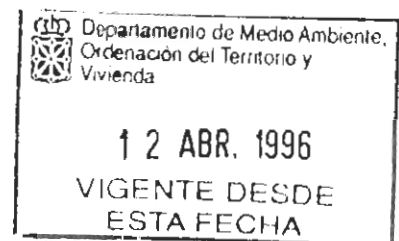
Se permiten en ellos cualesquiera de la obras compatibles con las Condiciones Generales y Particulares previstas en estas Normas para los edificios de nueva planta.

Podrán autorizarse los cambios de uso compatibles con el régimen de idoneidad previsto en el art. 22 de la Normativa Urbanística General.

**Art. 68. Grupo II.  
Sustitución.**

Se incluyen en este grupo los edificios de uso fundamentalmente agropecuario en los que las condiciones formales en relación con la imagen general y las características de la ordenación propuesta harían deseable su sustitución por un edificio que sin reproducir las condiciones de volumen del actual ocupara su ubicación incorporando uno de los usos previstos para el suelo urbano, con las condiciones de índole estética previstas en estas Normas.

Podrán autorizarse en ellos obras de ampliación y consolidación, e incluso aquellas reformas que supongan, al reproducir la lógica constructiva del edificio existente, contradicción con las condiciones estéticas previstas en estas Normas compatibles, claro está, con el régimen de idoneidad previsto en el art. 22 de la Normativa Urbanística que regirá así mismo para la posible sustitución del edificio.



287

**Art.69. Grupo III. Fuera de Ordenación.**

Se incluyen en este grupo los edificios y construcciones de uso fundamentalmente agropecuario que se declaran como tal y que se grafían en los planos de ordenación por darse en ellos circunstancias incompatibles con el régimen general de protección de la edificación que se articula o con las condiciones generales estéticas contenidas en estas Normas.

**Subgrupo a)** En este subgrupo se incluyen las construcciones que por sus características formales, materiales utilizados, soluciones constructivas y estado de conservación resultan disconformes con las condiciones previstas para la edificación en estas Normas.

No podrán autorizarse en ellos obras de consolidación, mejora, ampliación, aumento de volumen, etc, en los términos del art. 137 del T.R.L.S. '92. Si podrán autorizarse obras que precisamente, su finalidad sea eliminar aquellas circunstancias que motivaron su inclusión en este grupo.

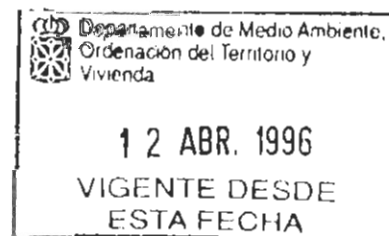
**Subgrupo b)** En este subgrupo se incluyen las construcciones e instalaciones que por su situación en relación con otro edificio o con el conjunto resulta aconsejable su desaparición.

No podrán autorizarse en ellos obras de consolidación, mejora, ampliación, aumento de volumen, etc, en los términos del art. 137 del T.R.L.S.'92.

**Art.70. 1. Grupo IV. Fuera de Ordenación.**

Se incluyen en este grupo las explotaciones agropecuarias y los usos industriales situados en los Cascos o a distancias inferiores a éstos a las previstas en la Legislación aplicable, fundamentalmente en el Decreto Foral 188/86 de Ganadería.

No podrán autorizarse en ellos obras de consolidación, mejora, ampliación, aumento del volumen, etc., en los términos del art. 137 del T.R.L.S.'92 y sí las de cambio de uso y adecuación formal en los términos previstos para el subgrupo IIIa en el que se encontrarán automáticamente incluidas cuando únicamente desaparezca o se sustituya el uso que motivó su inclusión en este grupo.



**CAPITULO VII.****CONDICIONES PARTICULARES DE LAS VIVIENDAS****SECCION PRIMERA.  
CONDICIONES DE  
HABITABILIDAD Y  
PROGRAMA MINIMO****Art. 71. Consideraciones generales.**

Con independencia de todo lo articulado de estas Normas es de obligado cumplimiento el Decreto Foral 184/1988 de 17 de junio, por el que se regula tanto las condiciones mínimas de habitabilidad que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Foral, como la concesión y control de las cédulas de habitabilidad, así como cualquier normativa ulterior que regulase estos conceptos.


Se permite toda obra que respetando las condiciones expresadas en otros Capítulos de estas Normas mejoren las condiciones existentes, con actuaciones como la apertura de huecos para mejora del asoleamiento y ventilación, redistribución de tabiquería, instalación de aseos, etc.

**Art. 72. Superficie mínima habitable.**

La vivienda tendrá una superficie útil o habitable en ningún caso inferior a 36 metros cuadrados para el alojamiento de dos personas. Esta cifra se incrementará en 11 metros cuadrados por cada persona más ocupante de la vivienda.

Toda vivienda habrá de contar como mínimo con las siguientes dependencias:

- \* Una cocina de 6 m<sup>2</sup>. de superficie y 15 m<sup>3</sup> de volumen.
- \* Una estancia de 16 m<sup>2</sup> de superficie y 40 m<sup>3</sup> de volumen.
- \* Un dormitorio de 10 m<sup>2</sup>. de superficie y 25 m<sup>3</sup>. de volumen.
- \* Un aseo de 3 m<sup>2</sup>. y 6,5 m<sup>3</sup> de volumen.

 Departamento de Medio Ambiente,  
Ordenación del Territorio y  
Vivienda

12 ABR. 1996  
VIGENTE DESDE  
ESTA FECHA

Si la estancia y la cocina formasen una misma habitación, su superficie será al menos de 20 m<sup>2</sup>. Las dimensiones de la estancia en programas de viviendas de dos o más dormitorios se incrementarán en 2 m<sup>2</sup>. por cada dormitorio.

Todo dormitorio tendrá una dimensión mínima de 6 m<sup>2</sup>.

**Art.73. Condiciones de compartimentación.**

Será posible la comunicación entre todas las partes de la vivienda sin necesidad de salir de ésta.

Las habitaciones serán independientes entre sí de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio ni sirva a su vez de paso al cuarto de baño salvo que, habiendo un cuarto de baño independiente, se acceda a otro desde los dormitorios.

Se prohíbe la colocación de más de tres puertas de distribución en el cuarto de estar.

**Art.74. Condiciones de accesibilidad.**

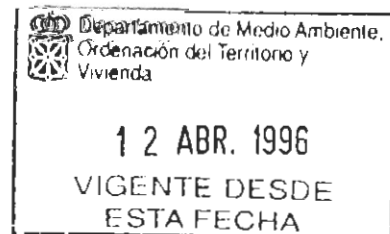
La anchura libre de los pasillos será al menos de 0,90 m, la de la puerta de acceso y del estar de 0,80 m, las de los dormitorios, aseos, cocinas, cuartos de baño, etc., de 0,70 m.

**Art. 75. Altura mínima.**

En cocinas, estancias y dormitorios será de 2,40 m. medidos de pavimento a techo. En pasillos, aseos y cuartos de baño esta altura puede reducirse hasta un mínimo de 2,20 m.

La superficie cuya altura libre fuese inferior, no computará a efectos de superficie habitable.

La altura libre bajo puerta, arcos, vigas, etc., será al menos de 2 m.



**Art.76. Iluminación y ventilación.**

Los espacios destinados a estancia, cocina y dormitorio, contarán con huecos de ventilación e iluminación natural.

La superficie de los huecos de iluminación de las piezas habitables serán como mínimo el 10% de la superficie en planta de la pieza, siendo practicable un mínimo del 50% de dichos huecos.

Los dormitorios dispondrán de un sistema de oscurecimiento.

Cuando la pieza ventilase exclusivamente a través de una galería, ésta no podrá utilizarse como dormitorio.

**SECCION SEGUNDA.  
CONDICIONES DE  
LAS INSTALACIONES**

**Art. 77. Aislamiento térmico y acústico.**

Los cerramientos de las viviendas cumplirán como mínimo los requisitos establecidos en la normas básicas NBE-CA y NBE-CT.

**Art. 78. Calefacción.**

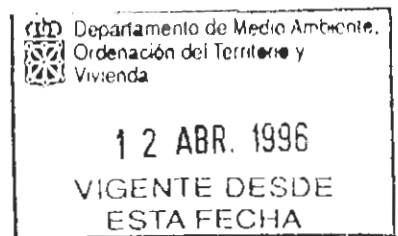
Toda vivienda dispondrá de un sistema de calefacción individual o colectivo que garantice un mínimo de 21° de temperatura en el interior de la vivienda.

En lo que le afecte será de aplicación el Reglamento de instalaciones de calefacción, climatización y agua caliente sanitaria, R.D. 1618/80 de 4 de julio de 1980 y sus instrucciones técnicas complementarias, Orden del 16 de julio de 1981.

**Art.79. Suministro de agua potable.**

El abastecimiento de agua asegurará un caudal mínimo de 0,15 l/s. por grifo de cocina y cuartos de aseo, así como caudal de 0,10 l/s. de agua caliente a 50°C.

La carga mínima en la última planta del edificio será de 0,50 kg/cm2.



En caso de no alcanzarse esta carga mínima se preverán depósitos o dispositivos de presión.

Toda vivienda contará con red de distribución de agua fría y de agua caliente con sistema de producción individual o colectiva.

Serán de aplicación, además de la normativa reseñada en el artículo anterior, el pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de aguas, O.M. 20 de julio de 1974, las Normas básicas para instalaciones interiores de suministro de agua, O.M. del 9 de diciembre de 1975, y además normas complementarias.

Las viviendas que quedando declaradas fuera de ordenación pretendan la renovación de su cédula de habitabilidad deberán acreditar el cumplimiento de estas condiciones mínimas.

#### **Art. 80. Saneamiento.**

La evacuación de aguas sucias estará garantizada por desagües en cada aparato provistos de cierre hidráulico. Los sifones serán siempre registrables.

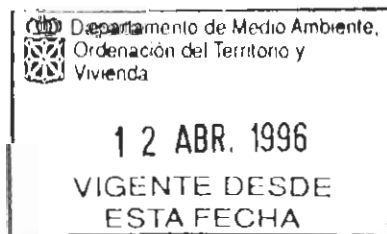
Las aguas sucias se evacuarán a la red pública mediante albañales dotados de arquetas registrables.

Excepcionalmente podrán autorizarse fosas sépticas. Estas deberán acreditar su adecuación mediante certificado de técnico competente. Esta última condición será exigible para la totalidad de las existentes en la actualidad

#### **Art. 81. Suministro de energía eléctrica.**

La instalación se realizará bajo tubo aislante homologado y según lo indicado en el Reglamento electrotécnico de baja tensión O.M.I. 31 de octubre de 1973 y demás normas complementarias.

Se garantizará un nivel de electrificación mínimo de 5.000 W. para viviendas de hasta 3 dormitorios y de 8.000 W. para viviendas de 4 o más dormitorios. Para viviendas con sistema de calefacción eléctrica la dotación mínima será de 8.000 W.



Los distintos circuitos interiores para alumbrado, fuerza y usos domésticos estarán diferenciados.

Toda vivienda dispondrá de interruptor automático con relé diferencial y red de puesta a tierra a la que queden conectadas las instalaciones individuales de la vivienda, los baños y las cocinas.

Se preverán canalizaciones para televisión, F.M. y teléfono en cada vivienda.

**Art. 82. Chimeneas.**

Toda vivienda dispondrá de conductos de extracción de gases de la cocina en los términos expresados en el artículo 47 de las presentes Normas.

Igualmente contará con conductos de ventilación de aseos construidos según lo indicado en el artículo 48.

**Art. 83. Suministro y almacenamiento de combustible.**

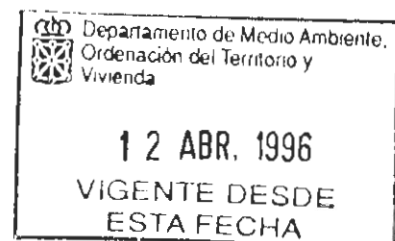
La capacidad máxima unitaria de cada depósito enterrado dentro o fuera de edificios ocupados por viviendas será de 10.000 l. y de 5.000 l. para los de superficie.

Únicamente se autorizarán instalaciones de estos tanques en una vía pública en casos excepcionales y siempre a juicio exclusivo del Ayuntamiento.

En todo caso su distancia a la estructura portante del edificio será superior a 1 m, y estará protegido por una losa de hormigón armado de espesor no inferior a 20 cm., capaz de soportar una sobrecarga mínima de 2 Tm./m<sup>2</sup>.

La parte superior del depósito se situará a una cota inferior en 50 cm. a la del suministro de agua en las tomas próximas a su emplazamiento.

Se cumplirá lo dispuesto en el Reglamento para utilización de productos petrolíferos en calefacción, O.M.I. del 21 de junio de 1968 y además instrucciones complementarias.





El suministro y abastecimiento de gases combustibles cumplirá las Normas básicas de instalación de gas en edificios habitados, O.P. del 29 de marzo de 1974, y los Reglamentos del servicio público de gases y de redes y acometidas de combustibles gaseosos.

**Art. 84. Dotaciones mínimas.**

Toda vivienda contará con el siguiente equipamiento mínimo:

Red eléctrica:

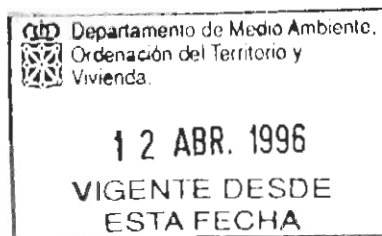
Espacio.	Punt. luz	T. corriente
Estancia	1	1 cada 6m2
Comedor	1	1 "
Cocina	1	2 p/ alumbrado 2 p/ máquinas domésticas. 1 p/ cocina eléctrica
Dor. doble	1	2
Dor. indiv	1	1
C. de aseo	1	1
Vestíbulo y distribuidor	1 cada 5m2	1 cada 5 m2

Equipamiento doméstico:

- 1 cocina de 3 fuegos con horno.
- 1 fregadero.
- 1 lavadero normal.
- Espacio para 1 frigorífico.
- Espacio para 1 lavadora, con desagüe y toma de agua.

Equipamiento sanitario:

- 1 baño de longitud mayor de 1,20 m. con ducha.
- 1 lavabo.
- 1 inodoro.



Para viviendas de 4 ó más dormitorios se instalará un cuarto de aseo adicional con las siguientes instalaciones:

- 1 plato de ducha o baño de longitud superior a 1 m.
- 1 inodoro.
- 1 lavabo con fondo mínimo de 0,40 m

**SECCION TERCERA.  
CONDICIONES DE  
SEGURIDAD EN LAS  
VIVIENDAS.**

**Art. 85. Contra  
accidentes.**

Las instalaciones que utilicen combustibles gaseosos contarán con ventilaciones específicas destinadas a evitar el riesgo de explosión o intoxicación por acumulación de escapes. Sus dimensiones y características se adecuarán a las Normas básicas de instalaciones de gas en edificios habitados, O.P. del 29 de marzo de 1974.

Todos los circuitos eléctricos contarán con mecanismos adecuados de protección y toma de tierra.

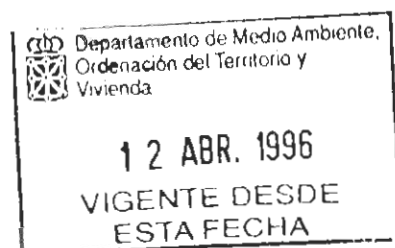
**Art. 86. Contra caídas.**

Las ventanas o huecos que pudiesen tener peligro de caída estarán protegidos con antepechos de 0,95 m. o barandillas de 1 m de altura mínima.

Por debajo de esta altura no existirán huecos de dimensión mayor a 12 cm. para evitar el paso de un niño, ranuras a ras del suelo ni elementos que permitan trepar el antepecho o barandilla.

**Art. 87. Contra el fuego**

Todo edificio de viviendas de nueva construcción dispondrá de las medidas contra incendios y de seguridad exigidos en la vigente Norma NBE-CPI 91.



**CAPITULO VIII**

**CONDICIONES PARTICULARES DE LOS LOCALES DE NEGOCIO**

**SECCION PRIMERA.  
CONDICIONES  
GENERALES.**

**Art. 88. Ubicación.**

No se autoriza la instalación de locales cuya actividad se desarrolle exclusivamente en sótanos o semisótanos. Únicamente se autorizará su emplazamiento en plantas elevadas y sótanos de un edificio cuando éstas estén comunicadas directamente con los locales de planta baja, que habrán de destinarse a la misma actividad.

No se permite la construcción de entreplantas.

**Art. 89. Servicios sanitarios.**

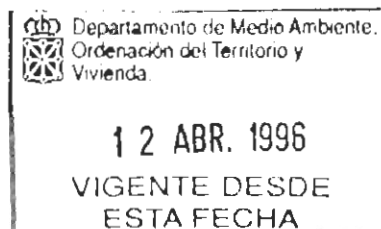
Todo local de negocio estará dotado, como mínimo, de un cuarto de aseo de 1,50 m2. de superficie mínima, sin comunicación directa con la zona de público.

Dicho aseo contará con un inodoro y un lavabo dotados de portarrollos, toallero, dispensador de jabón y espejo.

Igualmente ventilará al exterior mediante conducto de extracción forzada de 200 cm2 de sección mínima o por medio de ventana practicable al exterior, y estará alicatado hasta el techo.

**Art. 90. Ventilación.**

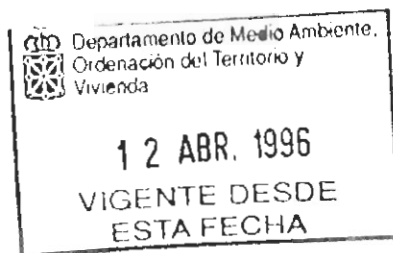
Todo local de negocios contará con sistemas de ventilación natural o forzada que garantice un mínimo de 5 renovaciones de aire/hora.



**Art.91. Medidas contra incendios y de seguridad.**

Todo local de negocio estará sujeto a lo dispuesto en la vigente norma de la edificación NBE-CPI 91, sus anexos y demás normativa concurrente que se promulgase.

**SECCION SEGUNDA.  
CONDICIONES PARTICULARES DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE HOSTELERIA.**



**Art. 92. Definición.**

A los efectos de estas Normas serán establecimientos de hostelería, las instalaciones destinadas a hospedaje, los bares, tabernas, restaurantes, sociedades gastronómicas y similares.

**Art. 93. Programa mínimo de bares y restaurantes.**

Los bares y restaurantes contarán, como mínimo, con una zona de usuarios 15 m2. y dos aseos independientes de la zona de público mediante pre-aseo para señoras y caballeros con lavabos e inodoros. La superficie mínima de cada aseo será de 1,50 m2. Si existiese cocina su superficie no será inferior a 8 m2.

**Art.94. Instalaciones.**

Las instalaciones contarán con conductos de evacuación de humos de la cocina hasta la cubierta según lo exigido en las presentes ordenanzas.

Igualmente contarán al menos con un fregadero en la cocina accionable por medios no manuales.

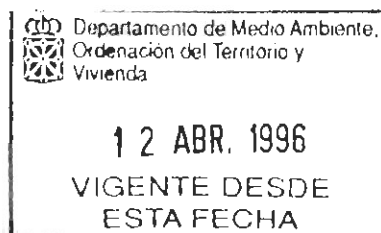
Las cocinas tendrán pavimentos hidráulicos y estarán alicatadas hasta el techo. Los encuentros entre paramentos verticales y de éstos con el suelo, estarán dotados de medias cañas que faciliten el acceso de los elementos de limpieza a las esquinas.

Todas las luminarias de cocina contarán con gálbos de protección de las lámparas en evitación de accidentes.

**Art.95. Remisión.**

Con independencia de las determinaciones expresadas en los artículos anteriores, serán de aplicación para los establecimientos de hostelería en cuanto les afecten las Normas de Actividades Clasificadas.

**SECCION TERCERA.  
CONDICIONES PARTICULARES DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE ALIMENTACION**



**Art. 96. Definición.**

A los efectos de estas Normas son establecimientos de alimentación, los destinados a la manipulación y venta de productos alimenticios, como panaderías, carnicerías, charcuterías, pescaderías, ultramarinos, supermercados, etc.

**Art. 97. Dimensiones mínimas.**

Todo establecimiento de alimentación contará, como mínimo, con una zona de público de 10 m<sup>2</sup>, así como un aseo independiente de esta zona.

**Art.98. Instalaciones y medidas sanitarias.**

Los suelos del local serán hidráulicos. Los revestimientos y paredes de serán inertes y lavables; contarán con medias cañas en los encuentros entre paramentos verticales y entre éstos y el suelo que faciliten la limpieza.

Contarán igualmente con sumideros sifónicos en las zonas de manipulación de alimentos.

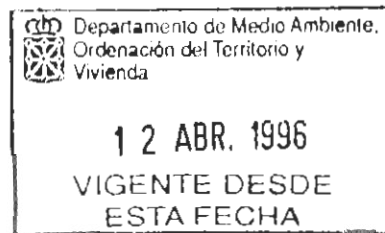
Todas las luminarias contarán con gálbos de protección de las lámparas.

Se instalará igualmente como mínimo, un lavabo o fregadero accionable por medios no manuales.

Se dotará a los huecos de ventilación de estos establecimientos de redes y otros elementos que impidan el acceso al interior de los insectos.

**Art. 99. Remisión.**

Con independencia de las determinaciones expresadas en los artículos anteriores, serán de aplicación para los establecimientos de alimentación en cuanto les afecten las Normas de Actividades Clasificadas.



**SECCION CUARTA.  
CONDICIONES PAR-  
TICULARES DE LAS  
INSTALACIONES  
AGROPECUARIAS**

**Art. 100. Definición.**

A los efectos de estas Normas se denominan instalaciones agropecuarias a todas aquellas relacionadas con la explotación, almacenamiento, o producción agrícola, ganadera o forestal.

Se denominan instalaciones pecuarias las definidas como tales en las Normas de Actividades Clasificadas del presente Plan Municipal.

**Art. 101. Distancias.**

*VER MODIFICACION NÚ 55  
D.F. 1497/99; DON 29-~~1999~~ 2000.  
-1-*

Las explotaciones pecuarias de nueva implantación, mantendrán una distancia mínima hasta el perímetro del suelo urbano de las presentes Normas Subsidiarias de 300 metros.

La distancia mínima de las citadas instalaciones respecto a edificios habitados en suelo no urbanizable será de 50 metros. Esta distancia podrá disminuir contando con la autorización escrita de los propietarios de las viviendas implicadas.



Se propone delimitar en el Concejo de Itsaso un entorno de núcleo de población que incluya una referencia expresa a la prohibición de construcción de instalaciones pecuarias, de modo que el régimen de distancias señalado en el artículo 101 de las Normas de Edificación del Plan de Basaburúa, regule la implantación de las instalaciones pecuarias, en los Concejos donde no esté delimitada la categoría de entorno de núcleo de población.

299

Además de estas distancias señaladas deberán mantenerse, para los supuestos específicos que se señalan a continuación las siguientes:

- A vías de comunicación, las dictadas en la Ley Foral de Carreteras del 10 de octubre de 1986.
- A cursos de agua naturales y pozos no destinados al consumo, 35 m. Si son zonas de baño tradicionales, 200 m.
- A pozos y manantiales de abastecimiento, 200 m.
- A espacios protegidos y parques, 200 m.
- A mataderos, 1.000 m.

**Art. 102. Condiciones higiénico-sanitarias.**

Ninguna instalación agropecuaria podrá originar molestias producidas por humos, olores o ruidos.

El Ayuntamiento está facultado para exigir cuantas medidas correctoras a este respecto sean necesarias.

El suelo de las instalaciones será impermeable, excepto para el ganado lanar.

Las paredes deberán ser enfoscadas a su interior con mortero de cemento.

Se realizarán y controlará la desinfección y desratización.

La instalación poseerá ventilación directa.

El propietario está obligado a mantener la limpieza del entorno, y en particular la de las calzadas.

**Art. 103. Remisión.**

Con independencia de las determinaciones expresadas en los artículos anteriores, serán de aplicación para las instalaciones agropecuarias, en cuanto les afecten, las Normas de Actividades Clasificadas.

