



# BIZKAIKO ALDIZKARI OFIZIALA

# BOLETIN OFICIAL DE BIZKAIA

Bigarren zatia / Segunda parte

Legezko Gordailua / Depósito Legal BI-1958-1 - ISSN. 1134-8720

BAO. 25. zk. 1999, otsailak 8. Astelehena

— 2081 —

BOB núm. 25. Lunes, 8 de febrero de 1999

## Laburpena / Sumario

	Orrialdea / Página	
I. Bizkaiko Lurralde Historikoko Foru Adminis- trazioa:	2081	I. Administración Foral del Territorio Histórico de Bizkaia:
— Batzar Nagusiak	—	— Juntas Generales
— Foru Aldundia:	2081	— Diputación Foral:
— Xedapen orokorrak	2081	— Disposiciones generales
— Iragarkiak	—	— Anuncios
II. Bizkaiko Lurralde Historikoko Toki Adminis- trazioa	2133	II. Administración Local del Territorio Histórico de Bizkaia
III. Euskal Herriko Autonomi Elkarteko Adminis- trazioa	—	III. Administración Autonómica del País Vasco
IV. Estatuko Administrazio Orokorra	—	IV. Administración General del Estado
V. Justiziako Administrazioa	—	V. Administración de Justicia
VI. Bestelako Herri Administrazioak	—	VI. Otras Administraciones Públicas
VII. Beste zenbait	—	VII. Varios

## I. Atala / Sección I

### Bizkaiko Lurralde Historikoko Foru Administrazioa Administración Foral del Territorio Histórico de Bizkaia

#### Foru Aldundia / Diputación Foral Xedapen orokorrak / Disposiciones generales

#### 3. Barneko etxebizitzak

Erabat debeku dira barneko etxebizitzak. Barneko etxebizitzatzat jo-  
tzen dira gutxienez gela edo pieza bizigarrien erdia kanpoari begi ez dituz-  
tenak, hau da, kale, plaza edo kanpoaldeko esparru irekierri begi. Sukal-  
dea, baldin eta egitarauan pieza bizigarri lokabe moduan taxutu bada,  
bizigarritzat joko da etxebizitzaren piezen kopurua zenbatzearen ondore-  
tarako.

#### 4. Trastelekuak

Etxebizitzak dituzten eraikinetan trasteleku itxiak eraiki daitezke  
aparkatzeko plaza bakoitzarekin batera, eta horretarako diren solairuetan  
egingo dira; horien gutxieneko azalera, aleko, 12 m<sup>2</sup>/etxebizitzako izango  
da eta, gehienez, etxebizitza bakoitzak bat izango du.

#### 5. Altuerak

Etxebizitza baten gutxienezko altuera askea bi metro eta berrogeita  
hamar zentimetrokoa (2,50 metrokoa) izango da, salbu eta gela, jangela,  
sukalde edo logaleak ez diren tokietan, horietan gutxieneko altuera bi metro  
eta hamar zentimetroaraino (2,10 metro) jaitsi baitaiteke.

#### 3. Viviendas interiores

Quedan totalmente prohibidas las viviendas interiores. Se conside-  
ran como tales las que no tengan por lo menos la mitad de sus piezas habi-  
tables dando al exterior, a calles, plazas o espacios libres exteriores. La  
cocina cuando se configure en el programa como pieza independiente se  
considerará como habitable a efectos de computar el número de piezas  
de la vivienda.

#### 4. Trasteros

Podrán proyectarse trasteros en cada edificio destinado a viviendas  
junto con cada plaza de aparcamiento y en las plantas a ello destinadas,  
trasteros cerrados con una superficie máxima unitaria de doce metros cua-  
drados (12 m<sup>2</sup>) y en número máximo igual al de las unidades de viviendas  
proyectadas.

#### 5. Alturas

La altura libre de la vivienda será como mínimo de dos cincuenta metros  
(2,50 metros) excepto para aquellos espacios no incluidos como estancia,  
comedor, cocina o dormitorios, en los que dicha altura mínima podrá ser  
de hasta dos metros y diez centímetros (2,10 metros).



Pertsonen egonaldietarako erabil daitezkeen txapuletan, pieza bizigarrietan, esparru bizigarriaren gutxieneko altuera metro bat eta laurogei zentimetrokoa (1,80) izango da eta bi metro eta berrogeita hamar zentimetroa (2,50) arteko mentsa hori bi metro eta berrogeita hamar zentimetro horien gainetik piezaren beste etoki batzuetan dagoen gaindikinarekin proportzioarekin konpentsatuko da (baina ezin dira hiru metroak (3,00 metro) gainditu; emaitzako bolumen itxi baliokidea bi metro eta berrogeita hamar zentimetroko (2,5 metroko) altuera duen sabai horizontalduen pieza batena edo gehiago izango da.

#### 6. Esparruen banaketa

Etxebizitza bakoitzeko egitarau funtzionala osatzen duten banaketak askeak dira; dagoen muga bakarra logelak eta bainugelak beti esparru loka-beak izatea da eta horien arteko bereizketa finkoa zein mugikorra izan daiteke

#### 7. Igarotzeko baoak

Igarotzeko baoen gutxieneko zabalera askea ondoko koadro honetan ezarri dena izango da:

Atearen kokaera	Baoaren zabalera, cm-etan
Etxebizitzako atea .....	80
Gangela-egongela .....	80
Barnea .....	70
Bainugela .....	60

Ateak norantza irekitzen diren aldean eta horien atalek ekortzen duten aldean ez da eragozpenik izango eta ez dute zirkulazioan eragozpenik jarriko.

#### 8. Argiztapen eta aireztapenerako baoak

Egongela, jangela eta logelarako diren esparruetan argiztapen naturalerako baoak egongo dira; horien azalera gardena edo argia igarotzen uzteko modukoa izango da.

Aireztapen baoen azalera, gutxienez, bidezko esparru horien oin-planoaren azalaren zortzirena izango da (1/8). Dena dela, argiztapen eta aireztapenerako baoek ondoko gutxieneko izariak beteko dituzte.

Esparruen destinoa	Metro karratuak
Sukaldeak, trastelekuak eta armairuen gelak $5 > 10 \text{ m}^2$ .....	1
Logelak, idazguak $6 > 10 \text{ m}^2$ .....	1
Sukaldeak, trastelekuak eta armairuen gelak, logelak, idazguak, jangelak, egongelak $10 > 14 \text{ m}^2$ .....	1,25
Sukaldeak, trastelekuak eta armairuen gelak, logelak, idazguak, jangelak, egongelak $> 14 \text{ m}^2$ .....	1,75
Bainugela gehigarria .....	0,25
Komuna .....	0,40

Goiko koadro horretako gutxieneko azalera V.2.2.3.14 (aireztapena) artikuluan ezarri diren sistemak erabiltzen dituen aireztapenari aplikatuko zaskio.

#### 9. Atartearen zabalera

Etxebizitzan sartzeko atartearen gutxieneko zabalera metro bat eta hamar zentimetrokoa izango da (1,10 metro). Atarte horren eta egongela-jangelaren arteko lotunea izango den igarobidearen gutxieneko zabalera metro batekoa izango da (1,00 metro) eta laurogeita hamar zentimetroa murriz daiteke (0,90 metro) etxebizitzako gainerako igarobideetarako.

#### 10. Norbakakoarentzako logela

Norbakakoarentzako logelak izango duen gutxieneko azalera sei metro karratukoa izango da (6,00 m<sup>2</sup>), eta horren barruan, baldin eta badaigo, arropak gordetzeko armairua sartuko da.

Logela horren gutxieneko zabalera metro bat eta laurogei zentimetrokoa (1,80 metro) izango da, hau da, ohe bat instalatzeko lekua egon dadin eta alboan igarotzeko tokia.

#### 11. Logela bikoitza

Logela bikoitzak izango duen gutxieneko azalera zortzi metro karratukoa izango da (8,00 m<sup>2</sup>), eta horren barruan, baldin eta badaigo, arropak gordetzeko armairu enpotratua sartuko da.

Baldin eta bi ohe horiek paraleloan badaude, logela horren gutxieneko zabalera bi metro eta berrogei zentimetrokoa (2,40 metro) izango da.

Baldin eta, ordea, bi ohe horiek bata bestearen atzean badaude, albo-ko igarobidea utziko da eta horrek gehi ohearen zabalera batuta gutxieneko zabalera metro bat eta laurogei zentimetrokoa (1,80 metro) izango da.

En los casos de techos interiores inclinados en las piezas habitables, la altura mínima del espacio habitable podrá ser de un metro y ochenta (1,80) centímetros compensándose el déficit hasta los dos metros y cincuenta centímetros (2,50 metros) con el exceso proporcional por encima de los dos metros y cincuenta centímetros (2,50 metros) en otros puntos de la pieza —no pudiendo superar los tres metros (3,00 metros)— de tal manera que el volumen resultante encerrado sea equivalente al de la pieza con techo horizontal de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 metros) de altura.

#### 6. Compartimentación de espacios

La compartimentación de los que componen el programa funcional de cada vivienda será libre, con la única limitación de que los dormitorios y los cuartos de aseo serán siempre recintos independientes con separación fija o móvil.

#### 7. Huecos de paso

El ancho libre mínimo de los huecos de paso será el establecido en el siguiente cuadro:

Situación de la puerta	Ancho hueco en cm
Acceso vivienda .....	80
Comedor-estancia .....	80
Interior .....	70
Cuarto de aseo .....	60

El sentido de apertura y las áreas barridas por las hojas de puertas estarán libres de obstáculos y no dificultarán la circulación.

#### 8. Huecos para iluminación y ventilación

Los espacios destinados a estancia, comedor, cocina y dormitorio tendrán huecos para iluminación natural, practicables y de superficie transparente o translúcida.

La superficie de los huecos de ventilación será al menos igual a un octavo (1/8) de la superficie en planta de los recintos correspondientes. No obstante, los huecos para iluminación y ventilación tendrán las siguientes superficies mínimas:

Destino de los espacios	Metros cuadrados
Cocinas, trasteros y cuartos de armarios $5 > 10 \text{ m}^2$ .....	1
Dormitorios, despachos $6 > 10 \text{ m}^2$ .....	1
Cocinas, trasteros, cuartos de armarios, dormitorios, despachos, comedores, salas de estar $10 > 14 \text{ m}^2$ ...	1,25
Cocinas, trasteros, cuartos de armarios, despachos, comedores, salas estar $> 14 \text{ m}^2$ .....	1,75
Cuarto de aseo adicional .....	0,25
Cuarto de aseo .....	0,40

Las superficies mínimas del cuadro superior serán de aplicación a la ventilación de aseos que utilicen los sistemas previstos en el artículo V.2.2.3.14 (Ventilación).

#### 9. Anchura del vestíbulo

La anchura mínima del vestíbulo de acceso de la vivienda será de un metro y diez centímetros (1,10 metros). El pasillo de conexión entre dicho vestíbulo y la estancia-comedor tendrá una anchura mínima de un metro (1,00 metros), que podrá reducirse a noventa centímetros (0,90 metros) para el resto de los pasillos de la vivienda.

#### 10. Dormitorio individual

El dormitorio individual tendrá una superficie mínima de seis metros cuadrados (6,00 m<sup>2</sup>), incluyendo la ocupada por el armario ropero, si lo hubiere.

La anchura mínima del dormitorio será de un metro ochenta (1,80 metros) para que permita la instalación de la cama y la existencia de un pasillo lateral.

#### 11. Dormitorio doble

El dormitorio doble tendrá una superficie de ocho metros cuadrados (8,00 m<sup>2</sup>), incluyendo la ocupada por el armario ropero empotrado en el caso de que lo hubiere.

Si las dos camas se hallan en paralelo el ancho mínimo del dormitorio será de dos metros y cuarenta centímetros (2,40 metros).

Si las camas, por el contrario, se sitúan la una a continuación de la otra, deberá dejarse un pasillo lateral que junto con el ancho de la cama permita una anchura mínima de un metro y ochenta centímetros. (1,80 metros).

**12. Bikote batentzako logela bikoitza**

Bikote batentzako logela bikoitzak izango duen gutxieneko azalera hamar metro karratukoa izango da (10,00 m<sup>2</sup>), eta horren barruan, baldin eta bada-go, arropak gordetzeko armairu enpotratua sartuko da. Bikote batentzako logela bikoitz guztietan bi metro eta hirurogei zentimetro (2,60 metro) edo gehiagoko diametroko zirkulua egiteko beste leku egongo da.

**13. Erabilera erkidea duten esparruen azalera**

Erabilera erkidea duten esparruen gutxieneko azalera V.2.2.3.2. artikularen taulan ezarri dena izango da. Baldin eta esparru hori azpibana-tuta bada go eta horren ondorioz sukaldeak pieza lokabea bada, pieza horren gutxieneko azalera, familia egitarauaren pertsonen kopuruaren arabera, ondoko hauek izango dira:

	Pertsonen kopurua					
	2/3	4	5	6	7	8
Sukaldearen azalera .....	5	6	8	8	8	10

Logela guztietan bi metro eta hirurogeita hamar zentimetro (2,70 metro) edo gehiagoko diametroko zirkulua egiteko beste leku egongo da. Gela horretan fatxadarekiko kontaktoaren gutxieneko zabalera bi metrokoa izango da (2,00 metro) eta ez da inoiz haizuko zabalera hori metro batetik behera-koa izatea, edota inoiz ezin da izan luzera zabalera beste edo gutxiago.

*Sukaldea:* Sukaldean dagoen apalak edo lan egiteko aulkiak, gutxienez, berrogeita hamar zentimetroko (0,50 m) zabalera izango du eta delako apal horrekin kontaktoan dagoen gune askearen zabalera, gutxienez, laurogeita hamar zentimetrokoa (0,90 m) izango da.

Baldin eta apal horiek bikoitzak badira eta bata bestearen aurrean dau-denean kokatuta, horien gutxieneko zabalera laurogeita hamar zentimetrokoa (0,90 m) izango da.

*Esekitokia:* Esekitokiaren gutxieneko azalera hiru metro karratu eta erdikoa izango da (3,50 m<sup>2</sup>). Debeku da esparru horrekin argiztapen eta aireztapen patioen gutxieneko azalera atzematea eta fatxadan, hala nagusietan nola atzekoetan, arropak eseitzea ezkutatu egin beharko da, saretoen bidez alegia. Esekitokiek barneko sarbidea izango dute eta baita ura hustutzeko gunea ere.

**14. Aireztapena**

Etxebizitzetan, gutxienez, esparru erkidego bat egongo da (ezin da sulaldea izan, baldin eta lokabea bada) eta eraikinaren fatxadek zehazten duten kanpoko esparruari irekita egongo da.

Etxebizitzak sukaldeko lurrinak ateratzeko kehodi bat izango du sukaldean; horrek gainaldean edota eraikinaren goialdean izango du irteera. Ondoko hauek onetsiko dira:

— Hodi bidezko aireztapenak, 1975eko uztailaren 2ko Aginduaren bidez onetsi zen «Osasungarritasun instalazioak: aireztapena» arau teknikoetan ezarri dena betez.

— Bide mekaniko bidezko aireztapen sistema, hau da, orduko gutxienez hogeita hamar metro kubikoko ateratzea bermatzen dutenak (30 m<sup>3</sup>/o), eta Instituto Eduardo Torroja de la Construcción y del Cemento erakundeak luzatu duen egokitasun teknikoaren dokumentua izando duena.

— Metro karratu bateko baino azalera txikiagoa duten patioxoen bidezko aireztapena (1,00 m<sup>2</sup>), baldin eta horietan gutxienez hirurogeita hamar zentimetroko diametroko zirkulua egin ezin bada (0,70 metro) eta airearen sarrera beheko aldetik badute.

**15. Bainugela**

Etxebizitza lokabe bakoitzak, gutxienez, bainugela bat izango du; horretan dutxa bat, konketa bat eta komuneko zulo bat izango dira. Baldin eta horren sarbidea jangela edo sukalde-jangelatik egin behar bada bi pieza horiek bereiztuta egongo dira ate bikoitza izango duen lokal baten bidez. Logela bakarria duten etxebizitzetan komun horretan logelatik sar daiteke.

Komuneko zulo guztiek sifoi hidraulikoa edota usainik gabeko beste edozein ixtura izango dute; halaber, ura hustutzeko sistema izango dute.

Bainugelaren aireztapena hala zuzenean kanpoaldetik edo aireztapen edo argiztapen patioetik nola ordenantza hauetan ezarri diren aireztapen sistemetatik beste edozeinetan egin daiteke.

**16. Isolamendua**

Etxebizitzak izango dituzten eraikinetan agerian geratuko diren fatxada edo mehelineen ixturek, gutxienez, 1,1 kcal/m<sup>2</sup>h<sup>o</sup>c baino koefiziente transmisore baxuagoa bermatuko duen isolamendu termikoa izango dute; halaber, hezetasunen aurkako babes egokia izango dute.

Eraginkortasun bereko isolamendu termikoa aurreikusi beharko da argiztapen eta aireztapen patioen parametroetan eta eskailearen kutxaren kanpoaldean.

Halaber, alboetako etxebizitzetan isolamendu akustikorako babes egokia ezarriko da. Babes hori, gutxienez, adreilu bazoko hamabost zentime-

**12. Dormitorio doble conyugal**

El dormitorio doble conyugal tendrá una superficie mínima de diez metros cuadrados (10,00 m<sup>2</sup>), incluyendo el armario ropero empotrado, si lo hubiere. En todo dormitorio doble conyugal deberá poder inscribirse un círculo de diámetro igual o mayor de dos metros y sesenta centímetros (2,60 metros).

**13. Superficie de los espacios de uso común**

La superficie mínima de uso común será la que queda definida en la tabla del artículo V.2.2.3.2. En el caso de que dicho espacio se subdivida de forma que la cocina sea una pieza independiente, las superficies mínimas de dicha pieza, según el número de personas del programa familiar, serán las siguientes:

	Número personas					
	2/3	4	5	6	7	8
Superficie cocina .....	5	6	8	8	8	10

En toda estancia deberá poder inscribirse un círculo de diámetro igual o mayor de dos metros y setenta centímetros (2,70 metros). En dicha estancia se exigirá que el contacto con la fachada tenga un ancho mínimo de dos metros (2,00 metros) sin que se admita en punto alguno estrangulamiento de menos de un metro o que no se cumpla la condición de tener una longitud igual o inferior a su anchura.

*Cocina:* El banco o repisa de trabajo de la cocina deberá tener un ancho mínimo de cincuenta centímetros (0,50 metros) y el espacio libre situado en contacto con la citada repisa tendrá un ancho mínimo de noventa centímetros (0,90 metros).

Quando las repisas sean dobles, y se hallen situadas la una frente a la otra, la separación libre situada entre ambas deberá de tener un ancho mínimo de noventa centímetros (0,90 metros).

*Tendedero:* La superficie mínima para el tendedero será de tres metros y medio (3,50 m<sup>2</sup>). Queda prohibido ocupar con este espacio las superficies mínimas de los patios de luces y ventilación, y habrá de protegerse con celosía el tendido en las fachadas, tanto principales como posteriores. Los tendederos dispondrán de acceso interior, así como sumidero para recogida de aguas.

**14. Ventilación**

La vivienda dispondrá de al menos, un espacio común (que no podrá ser la cocina si es independiente) con apertura sobre el espacio exterior definido por las fachadas del edificio.

La vivienda dispondrá de un conducto de extracción de vahos en la cocina, con salida a la cubierta o parte superior del edificio.

Se admitirán:

— Ventilaciones por conducto de acuerdo con las Normas Técnicas de «Instalaciones de salubridad: Ventilación», aprobadas por Orden del 2 de julio de 1975.

— Sistemas de ventilación forzada por medios mecánicos que garanticen un caudal mínimo de extracción de treinta metros cúbicos por hora (30 m<sup>3</sup>/h) y tenga concedido documento de idoneidad técnica expedido por el Instituto Eduardo Torroja de la Construcción y del Cemento.

— Ventilación por patinejos de superficie no inferior a un metro cuadrado (1,00 m<sup>2</sup>), en los que pueda inscribirse un círculo de diámetro no inferior a setenta centímetros (0,70 metros) y que tenga entrada de aire del exterior por su parte inferior.

**15. Cuarto de aseo**

Cada vivienda independiente poseerá, como mínimo, un cuarto de aseo, compuesto de ducha, lavabo e inodoro si su acceso debiera efectuarse a través del comedor o de la cocina-comedor, habrá de quedar separado de dichas piezas por un local con doble puerta. En las viviendas con un solo dormitorio se podrá acceder al aseo a través del dormitorio.

Todos los inodoros estarán dotados de sifón hidráulico u otro cierre inodoro y descarga de agua.

La ventilación del cuarto de aseo podrá efectuarse, bien directamente el exterior o a patio de ventilación o de luces, bien mediante cualquier otro sistema de ventilación previsto en estas Ordenanzas.

**16. Aislamiento**

Los cerramientos de fachadas y medianeras que queden al descubierto en edificios destinados a vivienda garantizarán como mínimo un aislamiento térmico de coeficiente de transmisión no superior a 1,1 kcal/m<sup>2</sup>h<sup>o</sup>c, así como una protección adecuada contra humedades.

Deberá preverse aislamiento térmico de análoga eficacia en los parámetros de los patios de luces y de ventilación y en los exteriores de las cajas de escalera.

Así mismo se establecerá la adecuada protección acústica para el aislamiento de las viviendas contiguas. Dicha protección será, como mínimo,

troko (0,15 metro) zabalera horma baten baliokidea izango da, bi aldeetatik emokatuta alegia.

Nahitaez bete beharko da eraikinen isolamendu termikoen baldintzei buruzko NBE-CT-79 oinarritzako araua.

Nahitaez bete beharko da energiaren kontsumoa murrizteko eraikinetan garatu behar diren neurriei buruzko ekainaren 2ko 1490/1975 Dekretua.

Nahitaez bete beharko da eraikinen baldintza akustikoei buruzko NBE-CA-88 oinarritzako araua.

**17. Beheko solairu bizigarriak**

Sotorik ez duten eraikinetan beheko solairuak bizigarriak izan daitezkeen zolaketaren azpian hamabost zentimetroko (0,15 metro) hormigoizko solairu iragazkaitzez eratuko den oinarria jarriko da, eta, horren azpian hamabost zentimetroko (0,15 metro) legarrezko drenaia edo, horren ezean, hamabost zentimetroko (0,15 metro) aire-ganbara aireztatua utziko da.

**18. Atarteak**

Familia anitzeko etxeetan, sarrera edo eskaileraren atarteak izango den esparruak gutxienez bi metro eta hogeitazentimetroko zabalera izango du (2,20 metro) eta gutxienezko luzera bi metrokoa izango da (2,00 metro); neurketa hori sartzeko ateak eratuko duen planoaren perpendikularrean neurtuko da.

Eraikinen sarrera edo atartetik eskailera edo igogailura iristeko esparruen gutxienezko zabalera metro bat eta hogeitazentimetrokoa (1,20 metro) izango da.

Sarrerako atarteetan ez da merkataritzako edo industriako lokalik jarriko; halaber, debeku da horien bidez eraikinen beheko solairuan egon daitezkeen lokaletara jendarentzako sarbideak egitea edo merkaturgaiak igarotzea.

Atartetik igogailura heltzeko kota ez da sarbidean luraren sestrak duenaren metro bat eta berrogeita hamar zentimetrokoa (1,50 metro) baino gehiagokoa izango.

Eraikinen sarbideko atarteetan igogailua itxaroteko dauden aldeetan, igogailuaren atearan, gutxienez metro bat eta berrogeita hamar zentimetroko (1,50 metro) diametroa duen zirkulua egiteko beste leku egonko da.

Herri bidetik igogailua itxaroteko aldera iristeko bidean desnibelak badaude laban ez egiteko zolaketa izango duten arrapalak jarriko dira eta horien malda, gehienez, ehuneko hamarrekokoa izango da (%10). Arrapala horien zabalera, gutxienez, metro batekoa izango da (1,00 metro) eta tarteen gutxienezko luzera metro bat eta hogeitazentimetrokoa (1,20 metro) izango da. Halaber, hirurogeita hamar eta lauogeita hamar zentimetro (0,70 eta 0,90 metro) arteko altueran eskubanda izango dute.

Eraikinen barruko igarobideetan, baina etxebizitzaren kanpokoak direnak, eta, hala denean, etxebizitzetan sartzeko kanpoko galerien kasuan eskaileraren zabalera hurrengo artikuluan ezarriko dena izango da eta ez da inoiz metro bat eta hogeitazentimetrokoa (1,20 metro) baino estuagoa izango.

Baldin eta etxebizitzak dituzten eraikinak badira eta horien sarbideak kanpoko igarobideen bidez egin badira (hala solairu bakoitzera heltzeko nola duplex erara, solairu bitik behin) horien zabalera eskaileraren kasuko moduluetan ezarri dena bera izango da.

Eskailera eta etxebizitzaren atearan arteko igarobide baten luzera ez da inoiz hogeitazentimetroko (20 metro) gorakoa izango.

**19. Eskailerak**

Etxebizitza baten baino gehiagoren artean erabiltzen diren eskaileretan mailak gutxienez hogeita sei zentimetro (0,26 metro) izango ditu (moldura zenbatu gabe) eta kontramaillak gehienez hamazortzi zentimetro (0,18 metro). Debeku da ordeka edo tarte zatituak eraikitzea. Tarte bihurrietan, mailaren neurria abiatzearen norabidean neurtuko da, eta hori eskubarandatik berrogeitazentimetroko (0,40 metro) dagoela uste izango da. Eskubaranden gutxienezko altuera lauogeitazentimetrokoa izango da (0,80 metro) tarte maldadunetan eta lauogeitazentimetrokoa (0,90 metro) tarte horizontaletan. Eskubarandaren elementu bertikalen arteko distantzia, gehienez, hamabi zentimetrokoa izango da (0,12 metro).

Etxebizitza edo lokaletara iristeko eskailera eta igarobideen gutxienezko zabalera eskailera edo igarobide hori solairu bakoitzean erabili behar duten pertsonen kopuruaren eta eraikinak dituen solairuen kopuruaren arabera izango da (beheko solairua zenbatu gabe edo, hala denean, eraikineraren sartzeko solairua), beti ere ondoko taula hau kontuan hartuz:

Pertsonak solairua	Zabalera igarobid.	Solairuen kopurua			
		Gehienez 4		5 - 6	
		D	N	D	N
30era arte .....	1,20	0,9	1	0,9	1
30etik 50era arte .....	1,20	1,2	1	1,2	1
51tik 75era arte .....	1,40	1,4	1	1,6	2
76tik 100era arte .....	2,60	1,6	2	1,8	2

**Oharra:** D = Izaria metroetan, eskaileraren zabalera. N = Eskaileraren gutxienezko kopurua.

el equivalente a una pared de quince centímetros (0,15 metros) de ladrillo hueco enlucido por las dos caras.

Será de obligado cumplimiento la Norma Básica NBE-CT-79 sobre Condiciones Térmicas de los Edificios.

Será de obligado cumplimiento el Decreto 1490/1975, de 2 de junio, sobre medidas a adoptar en las edificaciones con objeto de reducir el consumo de energía.

Será de obligado cumplimiento la Norma Básica NBE-CA-88 sobre Condiciones Acústicas en los Edificios.

**17. Plantas bajas habitables**

Para que las plantas bajas puedan ser habitables en edificios sin sótano, se exigirá bajo el pavimento o solado una base formada por una solera impermeable de hormigón de quince centímetros (0,15 metros) y un drenaje de grava de unos quince centímetros (0,15 metros) bajo la misma. o en su defecto se dejará una cámara de aire ventilada de quince centímetros (0,15 metros) de altura.

**18. Vestíbulo**

En las casas plurifamiliares, el espacio destinado a entrada o vestíbulo de escalera deberá contar con una anchura mínima de dos metros y veinte centímetros (2,20 metros) y una longitud mínima de dos metros (2,00 metros), medida perpendicularmente al plano formado por la puerta de acceso.

Los espacios destinados a acceder desde la entrada o vestíbulo del edificio hasta la escalera o ascensor tendrán un ancho mínimo de un metro y veinte centímetros (1,20 metros).

En los vestíbulos de entrada no se instalarán locales comerciales ni industriales, ni se permitirá a través de ellos el acceso ni público ni de mercancías a los que pudieran estar instalados en la planta baja del edificio.

La entrada al ascensor desde el portal no estará a una cota superior a un metro y cincuenta centímetros (1,50 metros) de la rasante del terreno en el acceso.

En el espacio destinado a zona de espera del ascensor en el vestíbulo de entrada al edificio, deberá poder inscribirse frente a la puerta del ascensor un círculo de diámetro mínimo de un metro y cincuenta centímetros (1,50 metros).

Cuando en el camino de acceso desde la vía pública a la zona de espera del ascensor deban salvarse desniveles, se dispondrán rampas de pavimento antideslizante de pendiente no superior al diez por ciento (10%). El ancho de dichas rampas será como mínimo de un metro (1,00 metros) con tramos de longitud mínima de un metro y veinte centímetros (1,20 metros). Así mismo, estarán dotadas de pasamanos a las alturas de setenta y noventa centímetros (0,70 y 0,90 metros).

Los pasillos interiores al edificio pero exteriores a la vivienda y, en su caso, las galerías exteriores de acceso a las viviendas tendrán como mínimo el ancho de la escalera establecido en el siguiente artículo y en ningún caso serán inferiores a un metro y veinte centímetros (1,20 metros).

En el caso de edificios de viviendas con acceso a las mismas a través de corredores exteriores (bien en cada planta o en dúplex cada dos plantas) el ancho de éstas responderá a los mismos módulos que en el caso de escaleras.

En ningún caso la longitud del corredor, entre la escalera y la puerta de la vivienda a la que da servicio, será superior a veinte metros (20 metros).

**19. Escaleras**

Los peldaños de las escaleras de uso común a varias viviendas tendrán como mínimo veintiséis centímetros (0,26 metros) de huella (sin contar la moldura) y como máximo dieciocho centímetros de contrahuella (0,18 metros). No se permitirá la construcción de mesetas o rellano partidos. En los tramos curvos, la medida de las huellas se tomará en la línea de la marcha, supuesta ésta a cuarenta centímetros (0,40 metros) del pasamanos. La altura mínima de las barandas será de ochenta centímetros (0,80 metros) en los tramos inclinados y de noventa centímetros (0,90 metros) en los tramos horizontales. La separación entre los elementos verticales de la barandilla no excederá de doce centímetros (0,12 metros).

El ancho mínimo de las escaleras y pasillos de acceso a las viviendas o locales dependerá del número de personas servidas por dicha escalera o pasillo en cada planta y del número de plantas piso del edificio (sin contar la planta baja o en su caso la planta de acceso al edificio) con arreglo a la siguiente tabla:

Personas por planta	Anchura pasillo	Número de plantas de piso			
		Hasta 4		De 5 a 6	
		D	N	D	N
Hasta 30 h. ....	1,20	0,9	1	0,9	1
De 31 a 50 h. ....	1,20	1,2	1	1,2	1
De 51 a 75 h. ....	1,40	1,4	1	1,6	2
De 76 a 100 h. ....	2,60	1,6	2	1,8	2

**Nota:** D = Dimensión en metros para ancho tal escaleras. N = Número mínimo de escaleras.

**20. Esparru erkideen argiztapena**

Etxebizitzaren inguruan zirkulatze eta horietara iristeko esparru erki-deetan berrogeita hamar (50 l) luxeko mailako argiztapena eskuratuko dela bermatuko da erabiltzen denean.

**21. Eskaileraren argiztapena eta aireztapena**

Eskailerak alboko argiztapen zuzena izango dute solairu bakoitzaren esparruan, eta argia aireztapenerako edo argiztapenerako patioen bidez helduko zaie, edota fatxadatik, horretarako gutxienez metro bat eta hogeita bost zentimetro karratuko (1,25 m<sup>2</sup>) baoak irekiz.

Aurreko lerokadan ezarri den horretatik salbu dago, beti, beheko solairua, eta baita bi azkenak ere, baldin eta eskailerak argiztapen eta aireztapen zentrala badu. Horrelakoetan, argiztapen hori gutxienez metro bat eta hogeita bost zentimetro karratuko (1,25 m<sup>2</sup>) baoen bidez egingo da. Gutxienezko azalera hori bete behar du, halaber, eskailerako baoak solairuan.

Eskailerak gutxienez aireztapen iraunkorra izango dute goialdean. Halaber, beste aire sarrera bat izango dute behealdean, adibidez, atarteko atearen bidez, baldin eta ate bikoitzik ez badago, edota patioaren bidez patio horrek atzematen duen lehen solairuan.

**22. Zerbitzu erkideen gutxienezko zuzkidurak**

Etxebizitza erabilera duen eraikinaren zerbitzu erkideetan sartu behar diren gutxienezko zuzkidurak ondoko koadro honetan ezarri direnak izango dira:

Esparru ekideak	Gutxienezko zuzkid.
Ataria edo eraikinaren sarrerako atartea (igarotzeko tokian) .....	1 atariko laukitxoa 1 atezain elektrikoa 50 lux 1 korrante hartunea
Eskailerak-mailak .....	75 lux
Eraikinaren barneko zirkulazioa .....	50 lux
Zenbakailuen gela, elektrizitatea eta ura .....	15 lux 1 hustugunea
Galdara gela .....	1 ur iturria 1 hustugunea 15 lux 1 korrante hartunea

**Oharra:** (\*) Aukeran.

Atezain elektrikoa, erakinen alde amankomunetan dauden sakagailuak eta etxebizitzetan deitzeko txirrinak kokatzen direnean kontuan hartuko da sakagailurik altuenak ezin duela metro bat eta hirurogei zentimetroko (1,60 metro) altuera gainditu, bidezko zoladuratik neurtuta alegia.

**23. Leiho eta baoen babesa**

Erortzeko arriskua sor dezaketen leiho edo baoek babestuta egongo dira eta laurogeita hamar zentimetroko (0,90 metro) altuerako karela izango dute, edota gutxienez metro bateko (1,00 metro) eskubaranda <25 metroko erorketa aldietan eta metro bat eta bost zentimetrokoa (1,05 metro) eta metro bat eta hamar zentimetrokoa (1,10 metro) hurrenez hurren baldin eta arriskua >25 metrokoa bada.

Babesteko altuera horren azpitik ez da hamabi zentimetro (0,12 metro) baino gehiagoko bao edo bost zentimetro (0,05 metro) baino gehiagoko zulorik izango lurrraren parean.

Baldin eta babesteko altuera horretatik behera beirazko itxuririk bada go metalako sareto edota plastikozko laminatu batez armatuko dira.

Familiabakarreko eraikinetan beste irizpide batzuk aplika daitezke baldin eta antzeko babes maila bermatzen badute.

**24. Posta eta seinaleak**

Etxebizitza bakoitzak bere posta-buzoia edukiko du, herri gunetik heltzekoa modukoa; halaber, talde-etxebizitzaren eraikinetan buzoi bat egongo da postariarentzat. Buzoiak gurgpilezko aukietan dabiltzan pertsonak erabiltzeko moduko altueran jarri behar dira.

Eraikinetan seinaleak jarri baino lehen, Udalarri eskatu beharko zaio adieraz dezala zein den posta zenbakia eta helbidea, eta debekaturik dago norbanakoek zenbakiak, izenak eta halakoak jartzea, Udalak baimena eman gabe.

**25. Igogailuak**

Nahitaezkoa izango da gutxienez igogailu bat instalatzea baldin eta azken solairuaren zolaketaren altuera, eraikin atarian duen sestratik neurtuta, bederatzi (9,00 metro) baino gehiagokoa bada. Igogailuen kopuruaren kalkulua etxebizitzaren arabera kalkulatu da eta unitate bat instalatu beharko da hogeita hamar etxebizitzako edo hamabosteko zatikiko.

Nahitaezkoa da NTE-ITA betetzea.

**20. Iluminación espacios comunes**

En los espacios comunes de circulación y acceso a las viviendas deberá preverse la consecución de un nivel de iluminación de cincuenta (50 l) lux durante su uso.

**21. Iluminación y ventilación escaleras**

Las escaleras tendrán iluminación lateral directa en el espacio de cada planta, a través de patios de ventilación o de luces o por fachada mediante aberturas de un metro y veinticinco centímetros cuadrados (1,25 m<sup>2</sup>) de superficie mínima.

Se exceptúa de lo dispuesto en el párrafo anterior la planta baja en todo caso, y las dos últimas cuando la escalera tenga iluminación y ventilación cenital. En tal caso dicha iluminación deberá obtenerse mediante aberturas de un metro y veinticinco centímetros cuadrados (1,25 m<sup>2</sup>) de superficie mínima. La misma superficie mínima deberá tener en planta el hueco de la escalera.

Las escaleras tendrán como mínimo ventilación permanente en la parte superior. También dispondrán de entrada de aire en la parte baja, que podrá ser a través de la puerta del vestíbulo sino hay doble puerta o a través del patio en la primera planta a la que alcance dicho patio.

**22. Dotaciones mínimas de los servicios comunes**

Las dotaciones mínimas que deberán incluirse en los servicios comunes del edificio destinado al uso de vivienda serán las incluidas en el siguiente cuadro:

Espacios comunes	Dotación mínima
Portal o vestíbulo de entrada al edificio (en zonas de paso) .....	1 casillero postal 1 portero eléctrico 50 lux 1 toma corriente
Escaleras-peldaños .....	75 lux
Circulación interior vivienda .....	50 lux
Cuarto de contadores eléctrico y agua .....	15 lux 1 sumidero
Cuarto de calderas (*) .....	1 grifo agua 1 sumidero 15 lux 1 toma corriente

**Nota:** (\*) Opcional.

El portero eléctrico, los pulsadores de las zonas comunes del edificio y los timbres de llamada a las viviendas, estarán situados de modo que el pulsador más alto no rebase la altura de un metro y sesenta centímetros (1,60 metros) medida desde la cota del correspondiente pavimento.

**23. Protección de ventanas y huecos**

Las ventanas o huecos que presupongan peligro de caída estarán protegidos por un antepecho de noventa centímetros (0,90 metros) de altura o barandilla de un metro (1,00 metros) de altura como mínimo, para las alturas de caída <25 metros y de un metro cinco centímetros (1,05 metros) y un metro diez (1,10 metros) respectivamente, para alturas de caída >25 metros.

Por debajo de esta altura de protección no habrá huecos de dimensión mayores de doce centímetros (0,12 metros) ni ranuras a ras de suelo mayores de cinco centímetros (0,05 metros).

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

En los edificios unifamiliares podrán aplicarse otros criterios siempre que éstos garanticen análoga protección.

**24. Cartería y señalización**

Cada vivienda dispondrá de un buzón postal propio, accesible desde el espacio público, así como de uno para cartero en los edificios de vivienda colectiva. La altura será tal que puedan ser accesibles a personas que usen silla de ruedas.

Antes de proceder a la señalización del edificio, se solicitará al Ayuntamiento la comunicación del número y dirección postal correspondiente, quedando prohibido la imposición de numeraciones, denominaciones, etc. a los particulares sin previa autorización municipal.

**25. Aparatos elevadores**

Será obligatoria la instalación de al menos un aparato elevador cuando la altura del pavimento del último piso sobre la rasante de la acera en el portal del edificio sea superior a nueve metros (9,00 metros). El número de ascensores se calculará en función del de viviendas, debiéndose instalar una unidad por cada treinta viviendas o fracción de quince.

Es de obligado cumplimiento la NTE-ITA.

**26. Instalazioetan aplikatuko diren oinarrizko arauak**

**a) Ur hornikuntza**

Ur-hornikuntzaren baldintzek eta instalazioaren ezaugarriek sukaldeetan eta garbigietan ur hotzeko iturrietan segunduko 0,15 litroko emaria eta ur beroko iturrietan 0,10 litroko emaria, 50 °C-tan, ziurtatu behar dute. Ur beroa sortzeko sistema zentralizatua edo banakatua izan daiteke, berehalakoa edo metaketakoa. Egoitzetarako, batez besteko kontsumoa bi faktoreren arabera kalkulatuko da:

— Etxeko kontsumorako edateko ura, 200 litro/biztanleko/eguneko.

— Garastada, igerileku eta beste erabilera batzuetarako ura, antolamenduaren arabera.

Nolanahi ere, eguneko eta biztanleko 350 litro hornituko dira gutxienez. Sareak nolakoa behar duen kalkulatzeko, gehieneko kontsumoa eguneko kontsumoa bider 2,4 eginez aterako da.

Sarearen erabilpenaren arabera, ondokoak izango dira gutxieneko diametroak:

— Banaketa-tutuak: 150 mm familiabakarreko eta familiabiko etxebizitzak direnean, eta 100 mm talde etxebizitzak direnean.

— Garastada-sarea: 80 mm adar nagusietan eta 40 mm deribazioetan.

— Ur-paldo edo su-paldoetarako tutuak: 100 mm.

Banaketa-tutuak burdinurtu malguz egingo dira, garastada-paldoa izan ezik, hori polietilenoaz egin ahal izango delako.

Nahikoa emari badagoela frogatu beharko da, eta horretarako kasuan-kasuan behar diren lege-agiriak ekarri beharko dira; emari hori hala udalaren sare partikularretik nola bere iturburutik ekar daiteke.

**b) Hondakin-urak**

Ur zikinak husteko hustubide bat egingo da aparatu bakoitzean, itxidura hidraulikoarekin, norbanakoa zein taldekoa. Sarerako, estolderia instalatu beharko da, baterakoa edo bereizkuntzakoa, kasuan kasukoa, lurraren eta antolamenduaren ezugarriak aintzat harturik. Dentsitate gordina hektareako 12 etxebizitza edo gutxiago denean, euri-urak gaitzada ondoko albo-areka baten bitartez hustu ahal izango dira, eta handik berezko ur-jauziara isuriko dira.

**c) Instalazio elektrikoa**

Instalazio horri dagokionez, Tentsi Baxuko Elektroteknikari buruzko Araudian xedatutakoa beteko da; eraikinetan MI BT 010 jarraibidean eta Gizarte Etxebizitzaren Diseinuari eta Kalitateari buruzko Arauetan (76-11-42, EAO, 16-17, 1976ko abendua) ezarritako gutxieneko zamak egotea ezarriko da.

Erabiltzaileek enpresa hornitzailearekin sinatzen dituzten kontratuetan zehazten dituzten kontsumoak oinarri harturik etxebizitzaren hartuneak eta linea elektriko orokorren neurriak ezarri behar direnean, ondoko koefizienteak hartuko da aintzat:

— Familia egitarauko pertsonak .....	2-6	7-8
— Eletrif. maila (W-tan) .....	5.000	8.000

Barruko zirkuituak bereizita egongo dira. Ondokoa da gutxieneko zuzkidura:

Guneak	Argi-guneak	Hartuneak
Egongela (E) .....	1	6 m <sup>2</sup> -ko bat
Jangela (J) .....	1	1
Sukaldea (S) .....	1	2 (argia, beste er. batzuk) 2 (berogailua, elektrat.) 1 (sukalde elektrikoa)
Logela bikoitza (LL) .....	1	3
Logela bakuna (L) .....	1	2
Garbigela (G) .....	1	1
Atarte eta banagela .....	1 5 m <sup>2</sup> -ko	1 5 m <sup>2</sup> -ko

Eraikinaren guztirako karga lehen aipatu diren arauetan ezarritakoaren arabera zehaztuko da; sareak kalkulatzeko, ondoko koefizienteak erabiliko dira paso-potentziak finkatzeko:

Hartune kopurua	Aldibereotasun koefizientea
1	1
2	0,95
3	0,90
4	0,85
5	0,80
6	0,75
7	0,70

**26. Normas básicas para las instalaciones**

**a) Abastecimiento de agua**

Las condiciones del abastecimiento y las características de la instalación asegurarán en cocinas y cuartos de aseo un caudal por grifo de agua fría de cero quince litros/segundo (0,15 l/s) y cero diez litros/segundo (0,10 l/s) a cincuenta grados centígrados (50 °C) por grifo de agua caliente. El sistema de producción de agua caliente podrá ser centralizado o individual, instantáneo o de acumulación. Para la previsión de los proyectos residenciales el consumo medio se calculará en base a dos sumandos:

— Agua potable para usos domésticos con un mínimo de doscientos litros por habitante y día (200 l/hab/día)

— Agua para riegos, piscinas y otros usos a tenor de las características de la ordenación.

En cualquier caso, la dotación por habitante y día no será inferior a trescientos cincuenta litros (350 l). El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario por 2,4.

En función de su utilización en la red, se exigirán los siguientes diámetros interiores mínimos:

— Tuberías de distribución: ciento cincuenta milímetros (150 mm) para viviendas unifamiliares y multifamiliares y de cien milímetros (100 mm) para residencias colectivas.

— Red de riego: ochenta milímetros (80 mm) en ramas principales y cuarenta milímetros (40 mm) en derivaciones.

— Tubería de servicio para hidrantes o bocas de incendio: cien milímetros (100 mm).

Las mencionadas tuberías de distribución se ejecutarán en fundición dúctil, excepto la red de riego, que podrá ejecutarse en polietileno.

Será preciso demostrar, por medio de la documentación legal requerida en cada caso, la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea procedente de una red municipal particular existente o de manantial propio.

**b) Aguas residuales**

La evacuación de aguas residuales quedará garantizada por un desagüe en cada aparato con cierre hidráulico individual o colectivo. Para la red, se exigirá la instalación de alcantarillado, unitario o separativo, según convenga a las características del terreno y de la ordenación. En desarrollos de densidad bruta igual o inferior a las doce viviendas por hectárea (12 viv/h), podrán evacuarse las aguas pluviales por la cuneta lateral a la calzada con posterior vertido a las vaguadas naturales.

**c) Instalación eléctrica**

Para esta instalación, se estará a lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la Instrucción MI BT 010 y en las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las Viviendas Sociales (42-11-76, «BOE» 16-17 diciembre de 1976).

En previsión de los posibles consumos que determinan los usuarios en el correspondiente contrato con la empresa suministradora, para el dimensionado de la acometida y las líneas generales eléctricas en la vivienda la previsión de cargas se considerará de acuerdo con el siguiente cuadro:

— Personas del programa familiar .....	2 a 6	7 y 8
— Nivel de posible electrificación (en W) .....	5.000	8.000

Los circuitos interiores estarán diferenciados. La dotación mínima será:

Espacios	Puntos de luz	Tomas de corriente
Estancia (E) .....	1	1 cada 6 m <sup>2</sup>
Comedor (C) .....	1	1
Cocina (K) .....	1	2 (aluminado, otros usos) 2 (calentador, electrod.) 1 (cocina eléctrica)
Dormitorio doble (DD) .....	1	3
Dormitorio simple (D) .....	1	2
Cuarto de aseo (A) .....	1	1
Vestíbulo y distribuidor .....	1 cada 5 m <sup>2</sup>	1 cada 5 m <sup>2</sup>

La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en las normas antes citadas, y en el cálculo de las redes se aplicarán, para la fijación de las potencias de paso, los coeficientes siguientes:

Número de acometidas conectadas	Coefficiente de simultaneidad
1	1
2	0,95
3	0,90
4	0,85
5	0,80
6	0,75
7	0,70

**193. artikulua.—Minusbaliodunentzako etxebizitzak**

Gaigabezia fisikoak edota zentzumenetakoak dituztenentzako behar adina etxebizitza egon dadin eta etxebizitzok haien eskakizunetara moldatuta egon daitezen, urtarilaren 25eko 355/1980 E.D.an (E.A.O., 1980-2-28) xedatutakoa beteko da, bai azaroaren 10eko 3.148/1978 Errege Dekretuan eta 1980ko martxoaren 3ko Ministeritzaren Aginduan (EAO, 1980-3-18) ezarritako diseinu-baldintzak ere. Beti ere, hogeita hamar etxebizitza baino gehiago sustatzen direnean, gutxienez kanpoaldeko herri gunetik sarbidea dutenen %10 ondoren adieraziko dugun bezala egin behar dira, alegia, barrura sartzean maldarik eskaileraz edo bestelako oztopo arkitektonikoak ez gaintitu behar izateko moduan. Minusbaliodunentzako etxebizitzak diseinua honelakoa izan behar da:

- Kaletik ezkaratzetara sartzeko bidean ez da egongo mailarik.
- Ezkaratz barrutik igogailuetara heltzeko bidean ez da egongo mailarik.
- Igogailuen neurriak maitzaren 19ko 556/1989 EDan ezarriak izango dira.
- Garajeetarako sarbideak ez du oztopo arkitektonikorik eduki behar, ez kanpoaldetik, ez eraikinaren barrualdetik.

**194. artikulua.—Suteen aurkako babesa**

Lau solairu baino gehiagoko etxebizitza-eraikin guztiek eduki behar dute zutabe lehor bat eskailerategi bakoitzeko, Udal Suhiltzaileen Zerbitzuak normalizatua. Halaber, bi solairuko 12 kg-ko itzalgailu eramangarri balioanizat bat instalatuko da (hauts arruntekoa) eta bat lau zenbakailuko.

III. ATALA  
INDUSTRI ERABILERA

**195. artikulua.—Definizioa**

1. Jarduera hauetan lehengaien materietatik produktu transformatuak eskuratzeko egiten diren eragiketa materialen multzoa dago, eta horien barruan transformazioaren prozesu osoa edo geroago transformazioetarako presuaren atal guztiak biltzen dira, ontziriketaren arloko azken eragiketak barne.

2. Halaber, arestian aipatu den erabilera horretan transformatu diren produktu horiek biltegitratzea sartzen da, banatu aurretik artatzearen eta godeztearen ondoretarako, zertarako-eta handizka eta txikizka saltzen dituztenei, instalatzaileei, beste fabrikatzaile edo banatzaileei hornitzeko; ez da salmenta zuzena edo jendaurreko handizkakoa sartzen, edota beren beregi industriakoak diren erabilera osagarrietarako instalaziorik.

3. Erabilera honen barruan ondoko hauek daude: bulego teknikoak eta administraziozkoak; laboratoriorik zientifikoak; erakusketak egiteko moduko bulegoak; beren beregi industriaren zerbitzura daudenak; zainzaileen etxebizitzak; jantoki zerbitzua eta plangintzak ezarri diren industrialdeetan kokatuko diren herri interes eta gizarte zerbitzurako zuzkidurak, beti ere plangintzako araudiaren eranskinean ezarri diren gizarte ekipamenduen aldean ezartzen badira.

4. Industri instalazioen zainzaileen etxebizitzak azalera eraikia ez da inoiz ekizteko unitate horren %10 baino gehiagokoa izango eta ezin dituzte inoiz 110 m<sup>2</sup> eraikiak gaintitu.

**196. artikulua.—Saikapena**

Industri erabileraren onspenaren ondoretarako industriak eragozpenak, osasunerako eragin kaltegarriak eta ingurugiroan sor ditzaketen kalteen arabera sailkatuko dira, eta baita non dauden aintzat hartuta.

Lehenbiziko kontzeptu horrek sei kategoriatan bereizten den sailkapena eragiten du eta, bigarrenak, sei egoera.

**197. artikulua.—Industri erabileretan dauden egoerak**

1. Industri erabileraren ondoretarako pisua den solairutzat jotzen da eraikinak fatxadak dituen herri bideen kota baino altuago dagoena; beheko solairua da pisuak diren solairu hori baino beherago dagoen hurrengoa eta sotoak dira beheko solairu baino beherago daudenak.

2. Industri eraikina: horrelakoa da, beste erabilera batzuk ezezik etxebizitza erabilera ere haizu den aldeetan, mugakideak diren eraikinekiko bereizteko hormetan, bere jabetzakoak barne, ez dutenak inolako alde ireki edo komunikaziorik eta suaren kasuko jazargoa gutxienez 60 minutukoa denean, aldi horretan egituraren funtsezko funtzioak beteko direla eta kontra azalera inolako garririk ezaldu gabe.

3. Industri etxadia: lurzoru azalera da, kasu honetan bidetasunaren lerrokaduren bidez edo plangintzan asketatzen jo diren esparruen bidez mugatua; alde horretan industri erabilera baino ezin da burutu. Beste edozein erabilerarengandik bereiztuta egongo da eta perimetro osoan distantzia hori gutxienez hamalau (14) metrokoa izango da.

Eraikinetan duen kokapenagatik, beti ere beste erabilera batzuk kontuan hartuta, industri lokala jarraian adieraziko diren egoera hauetan sailkatu dira:

**Artículo 193.—Viviendas para minusválidos**

A este respecto y con el fin de garantizar suficiente número de viviendas y su adecuación a los requerimientos de los incapacitados físicos y/o sensoriales, se estará a lo dispuesto en el RD 355/1980, de 25 de enero («BOE» de 28 de febrero de 1980) así como a las condiciones de diseño del RD 3148/1978, de 10 de noviembre, y OM de 3 de marzo de 1980 («BOE» de 18 de marzo de 1980). En todo caso, las promociones de más de treinta viviendas tendrán al menos un diez por ciento (10%) de las mismas con acceso desde el espacio público exterior dispuesto de tal forma que se pueda acceder a aquéllas sin necesidad de salvar desniveles mediante escaleras, o de superar otras barreras arquitectónicas. Se diseñarán las viviendas para minusválidos de forma que:

- El acceso a los portales desde la calle carezca de escalones.
- El acceso a los ascensores desde el interior del portal carezca de escalones.
- Los ascensores tengan las dimensiones mínimas fijadas en el RD 556/1089, de 19 de mayo.
- Quede libre de barreras arquitectónicas el acceso a los garajes, tanto desde el exterior como desde el interior de las edificaciones.

**Artículo 194.—Protección contra incendios**

Todos los edificios de viviendas de más de cuatro plantas dispondrán de una columna seca por caja de escalera, normalizada por el Servicio de Bomberos. Así mismo, se instalará un extintor portátil polivalente de doce kilogramos (12 kg) por cada dos plantas y uno por cada cuarto de contadores.

SECCIÓN III  
USO INDUSTRIAL

**Artículo 195.—Definición**

1. Son aquellas actividades que comprenden el conjunto de operaciones materiales destinadas a conseguir la obtención de productos transformados de las materias primas, comprendiendo todo el proceso de transformación de éstas o cualquier fracción del proceso citado para ulteriores transformaciones, incluido las últimas operaciones de envasado.

2. También se podrán comprender en el uso citado el almacenamiento de los productos transformados para su conservación y guarda previos a la distribución, con el exclusivo fin de suministro a mayoristas, detallistas, instaladores, otros fabricantes o distribuidores, sin comprender el servicio de venta directa o granel al público, así como las instalaciones auxiliares del uso propiamente industrial.

3. Se comprenderán en este uso la actividad de las oficinas técnicas y administrativas, laboratorios científicos, así como los posibles departamentos de exposición al servicio exclusivo de la actividad industrial, vivienda para guarda, servicio de comedor, y los usos propios de las áreas para dotaciones de interés público y social a ubicar en aquellas zonas industriales donde por el Planeamiento se establezcan las áreas para equipamiento social del anexo del Reglamento de Planeamiento.

4. La superficie construida de viviendas para guardas de las instalaciones industriales no será nunca superior al 10% del de la unidad productiva a la que sirve, no pudiendo superar en cualquier caso los 110 m<sup>2</sup> construidos.

**Artículo 196.—Clasificación**

A efectos de la admisión del uso industrial, se clasifican las industrias atendiendo a las incomodidades, efectos nocivos para la salud y daños que puedan producir sobre el medio ambiente y por el emplazamiento en que están localizadas.

El primer concepto origina la clasificación en seis categorías y el segundo origina seis situaciones.

**Artículo 197.—Situaciones posibles en usos industriales**

1. A efectos del uso industrial se entenderá por planta de piso la que corresponde a una cota superior a la de cualquiera de las vías públicas a la que la edificación tenga fachada; por planta baja la inmediata inferior a las plantas piso y por plantas sótano las inferiores a la planta baja.

2. Edificio industrial: Se considerará como tal, en las zonas en las cuales se permita el uso de vivienda además de otros usos, aquel en el que sus muros de separación con los edificios colindantes, incluidos en su propiedad, no posean aperturas ni comunicaciones, con una resistencia al fuego no inferior a 60 minutos, manteniendo durante este período la función estructural de la propia estructura y no apareciendo llama alguna por la cara o superficie contraria.

3. Manzana industrial: Es la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vialidad contiguas o por espacios que el Planeamiento define como libres, en la cual sólo se puede desarrollar el uso industrial. Deberá estar separada de cualquier otro uso en todo su perímetro por un espacio no inferior a catorce (14) metros.

Por su localización en las edificaciones, en relación con otros usos, los locales industriales se clasifican en las diversas situaciones indicadas a continuación:

1. *egoera*: Honen barruan bi azpiegoera daude:

a) Etxebizitzak dituen eraikinean, pisua den solairuan, eta pisu horiek baino beherago, beheko solairuan edota soto solairuan, horien sarbidera-garritasuna eraikinaren gainerako elementuekin esparru amankomunetatik denean.

b) Industri mailako sailkapena ez duen eraikinean, eta ez duenean etxebizitza erabilerarik pisua den solairuan, eta pisu horiek baino beheragoetan, beheko solairuan edota soto solairuan, industri erabileraren sarbidera-garritasuna eraikinaren gainerako elementuekin esparru amankomunetatik denean.

2. *egoera*: Honen barruan hiru azpiegoera daude:

a) Etxebizitzak dituen eraikinean, beheko solairuan edota soto solairuan, eraikigarria den sakonera osoan, industri erabilerak sarbide propioa eta lokabea duenean herri bidetik.

b) Industri mailako sailkapena ez duen eraikinean, eta ez duenean etxebizitza erabilerarik solairuetan, beheko solairuan edota soto solairuan, industri erabilerak sarbide propioa eta lokabea duenean herri bidetik.

c) Industri mailako sailkapena ez duen eraikinean, baldin eta herri bidearen ondoan ez badago, adibidez, erlo eraikigarri baten barruan edo eraikigarria den etxadiaren patioan, 2.1. eta 2.2. kasuetan ezarri ez diren kasuetan, industri erabilerak gutxienez 5 metroko zabaleradun sarbide propioa eta lokabea duenean herri bidetik.

3. *egoera*:

a) Industri erabileraren definizioan eman diren baldintzak beteko dituzten eraikin edo lokaletan, baldin eta lurzati baten barrua edo etxadiaren barruan badaude.

4. *egoera*:

a) Industri sailkapena duten eraikinetan, kaleari begi fatxada dutenean eta beren beregi industri erabilera bakarra ez dutenean.

b) Industri sailkapena duten eraikinetan, kaleari begi fatxada dutenean eta beren beregi industri erabilera bakarra dutenean.

5. *egoera*: Honen barruan ondoko hauek daude:

a) Industri etxadietan.

b) Orokorrean industri kalifikazioa duten aldeetan dauden eraikinak, hau da, burutzapenuneak, industrialdeak edo arloak, beti ere Lurzoruari buruzko Legearen testu bateginean ezarri denarekin bat multzoa edo industri erloa eratuz eta era askotako industri jarduerak edo erabilerak dituztenak biltzeko aukera emanez.

c) Eraikin isolatuetan, berariaz jarduera bat dutenak, jarduera bakarra egiten duten industrialdeetan daudenak eta beste eraikin batzuekiko distantzia gutxienez 10 metrotik gorakoa denean.

6. *egoera*:

a) Eraikin isolatuetan, hiriguneetatik urrun, non egungo hiri ezargu-needan edota plangintza ezarri direnen arabera kokapenaren egokitasuna era nahikoan bidezkotuko baiten, beti ere inguru fisikoaren narriadura ahalik eta gehien ekiditea bilatuz.

## 198. artikulua.—Industri kategoriak

1. *kategoria*: Etxebizitzarekin batera onarturiko jarduera.

2. *kategoria*: Etxebizitzarekin bateragarria den jarduera.

3. *kategoria*: Etxebizitzaren ondoan onartzen ez den jarduera, salbu eta araupeketa berezia duten aldeetan.

4. *kategoria*: Etxebizitzaren ondoan onartzen ez den jarduera, baina beste erabilera batzuen ondoan (industri erabilera barne) onartzen dena.

5. *kategoria*: Beste erabilera batzuen ondoko eraikinetan onartzen ez den erabilera.

6. *kategoria*: Beste jarduera edo erabilera guztietatik bereizita kokatu behar diren jarduera arriskutsuak.

Industriaren instalazio laguntzaileak hauek izango dira: Berokuntzarako, barne garraioko elementuetarako eta hazkurrirako erregaien biltegiak, baita klimatazio, arazketa eta horien antzeko instalazioak ere.

Goian zehazturiko instalazio laguntzaileak ez dira industri kategorietan sailkatuko, baldin eta, euren izari eta izaera direla-eta, edota sortzen dituzten eragozpenak kontutan hartuz, *kategoria* zehatzen baten barruan sartu behar ez badira.

## 199. artikulua.—Industri erabilera. 1. eta 2. *kategoria*, haizu diren *egoer*erikiko erlazioa

1. Erabilera honen barruan, arte eta lanbideetako jarduerak sartzen dira, gogaikarriak ez badira inguruko etxebizitzetarako. Jarduera horiek ez dute bost enplegatuko baino gehiagorik izaten; eskuz mugituriko makina edo tresnak edota KW batetik beherako potentzia duten motoreak izaten dituzte.

2. 1.1. kokaeran onartuko da (0,03 kW/m<sup>2</sup>-ko batez-besteko potentzia eta 3 kW-eko gehieneko potentzia); 1.b. kokaeran ere onartuko da

*Situación 1.ª*: Se subdivide en dos:

a) En edificio de viviendas, en la planta de piso y en plantas inferiores a los de piso, planta baja y/o sótano, con acceso a las mismas a través de espacios comunes, con el resto del edificio.

b) En edificio no clasificado como industrial y sin el uso de vivienda en planta de piso, baja y de sótano, con acceso al uso industrial a través de espacios comunes con el resto del edificio.

*Situación 2.ª*: Se subdivide en tres:

a) En edificio de viviendas en plantas bajas o de sótano, hasta la profundidad edificable, con acceso exclusivo e independiente desde la vía pública para el uso industrial.

b) En edificio no industrial y no destinado en ninguna de sus plantas al uso de vivienda en planta baja o de sótano, con acceso directo e inmediato desde la vía pública para el uso industrial.

c) En planta baja o de sótano de edificio no industrial no inmediato a la vía pública, por ejemplo, en interior del lote edificable o en el patio de manzana edificable, no incluido en los casos 2.1 y 2.2 y con acceso exclusivo e independiente desde la vía pública con un ancho no inferior a 5 metros.

*Situación 3.ª*:

En edificios o locales que cumplan con las condiciones de la definición de edificio industrial, situado en el interior de la parcela o en el interior de manzana.

*Situación 4.ª*:

a) En edificios calificados como industriales, con fachada a la calle, no exclusivos para una sola actividad industrial.

b) En edificio calificado como industrial, con fachada a la calle y exclusivo para una única actividad industrial.

*Situación 5.ª*: Se subdivide en:

a) En manzanas industriales.

b) En edificios situados en zonas calificadas globalmente como industriales, es decir Unidades de Ejecución, Polígonos o Sectores Industriales, conforme al TRLS formando un conjunto o lote industrial que permite el adosamiento de edificios industriales, con actividades o usos industriales diversos.

c) En edificios aislados, exclusivos para una actividad, situados en zonas industriales dedicados a una única actividad y separados de otros edificios por espacios libres de anchura superior a 10 metros.

*Situación 6.ª*:

En edificios aislados, alejados de las zonas urbanas, donde se justifique suficientemente la idoneidad del emplazamiento en función de los asentamientos urbanos actuales o indicados por el Planeamiento, con la consideración de evitar al máximo el deterioro del medio físico.

## Artículo 198.—Categorías industriales

1. *Categoría 1.ª*: Actividad admitida en promiscuidad con la vivienda.

2. *Categoría 2.ª*: Actividad compatible con la vivienda.

3. *Categoría 3.ª*: Actividad no admitida contigua a vivienda, salvo en zonas especialmente reglamentadas.

4. *Categoría 4.ª*: Actividad no admitida contigua a vivienda pero sí contigua a otros usos e industriales.

5. *Categoría 5.ª*: Actividad no admitida en edificios contiguos a otros usos.

6. *Categoría 6.ª*: Actividad peligrosa que deberá situarse apartada de toda otra actividad o uso.

Los depósitos para combustibles destinados a calefacción, elementos de transporte interno y manutención así como las instalaciones de climatización, depuración y análogos, al servicio de la actividad propia, constituirán las instalaciones auxiliares de la industria.

Las instalaciones auxiliares anteriormente definidas no se clasifican en categorías industriales, salvo que por sus dimensiones y naturaleza, o por las molestias que produzcan, les corresponda su inclusión como actividad de determinada categoría.

## Artículo 199.—Uso industrial. Categorías 1.ª y 2.ª. Relación con las situaciones admitidas

1. Comprende aquellas actividades de artes u oficios no molestas para las viviendas colindantes, y se refiere a actividades que no agrupen a más de 5 empleados, que utilicen máquinas o aparatos movidos a mano o motores de potencia inferior a 1 kW cada uno.

2. Se admitirá en situación 1.1 con una limitación de potencia media de 0,03 kW/m<sup>2</sup>, con una potencia máxima total de 3 kW, y en situación 1.b)



(0,03 kW/m<sup>2</sup>-ko batezbesteko potentzia eta 6 kW-eko gehieneko potentzia).

3. 1. kategoriako industri erabileran onartzen den gehieneko pilaketa maila kontrolatzeko, 1.1 eta 1.2 kokaeretan dagoenean, industri erabilerarako den azalera (guztizko azalera ere barne, baita idazguak, bulegoak eta beste egotza laguntzaile batzuk ere) eraikinaren guztizko azalaren %20 izango da gehienik ere.

4. 1. kategoria 2.1, 2.2 eta 2.3. kokaeretan ere onartuko da, 1.b kokaerarako adierazi diren azalera mugaketekin. 2.1 kokaeran eraikinek duten gehieneko pilaketa maila eraikinaren guztizko azalaren %20 izango da, gehienik, hemen ere. 2.2 eta 2.3 kokaeretan, muga hori %30ean egongo da.

5. 3.1, 4.1, 4.2, 5.a, 5.2 eta 5.3 kokaeretan, mugarik jarri gabe onartuko da eraikin bakoitzeko azalera pilaketa.

6. Kasuan-kasuan, gehieneko potentziak 1. kategoriaren industri erabileraren gehieneko azalera zehazten du, zeharka, industri establezimendu bakoitzerako.

1. kategoria:

Industriaren lehenengo mailaren datuen laburpena, datuak kokaerei dagozkienari, ondorik adieraziko dira.

Egoerak											
1.		2.			3.		4.		5.		6.
a	b	a	b	c	a	a	b	a	b	c	a
0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	mug	mug	mug	mug	mug	mug	NO*1
3	6	6	6	6	mug	mug	mug	mug	mug	mug	NO*2

Unitateak: \*1 = kW/m<sup>2</sup>.  
 \*2 = kW/m<sup>2</sup>.  
 kW/m<sup>2</sup> = Batez-besteko potentzia.  
 mug = Mugagabea (instalatuta dagoen gehieneko potentzia).

Egoerak											
1.		2.			3.		4.		5.		6.
a	b	a	b	c	a	a	b	a	b	c	a
40	40	40	40	40	40	mug	mug	mug	mug	mug	NO*1
0	0	0	0	0	30						
55	55	55	55	55	55	mug	mug	mug	mug	mug	NO*2
0	0	0	0	0	45						
0	0	0	0	0	0	mug	mug	mug	mug	mug	NO*3
1	1	1	1	1	1						
1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5						

Unitateak: \*1 = Zarata mailaren gehieneko hedapena.  
 \*2 = Gehieneko intentsitatea, db(A).  
 \*3 = Gasen jaulkipena.

Zarata maila: D/N adierazkariek (E/G) kanpoaldeko intentsitatearen gehieneko muga adierazten dute (fatxadatik 1,5 metrora neurtuta) edota lokalaren barruan, egunez (E-D) eta gauzez (G-N) hurrenez hurren.

Gasen jaulkipena: Hiru adierazkari daude, A/B/C, hurrenez hurren Riu-gelmann-en belztura indizea adierazten dutenak abioan dagoenean (A), abioan jartzerakoan (B), eta hautsaren gehieneko jaulkipena Kg/ordukoetan (C).

Egoerak											
1.		2.			3.		4.		5.		6.
a	b	a	b	c	a	a	b	a	b	c	a
NO	NO	40	40	40	40	40	40	40	40	40	NO*1
		0	0	0	0	30	30	30	30	30	
NO	NO	60	60	60	60	60	60	60	60	60	NO*2
		0	0	0	0	50	50	50	50	50	
NO	NO	1	1	1	1	1	1	1	1	1	NO*3
		2	2	2	2	2	2	2	2	2	
		1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	

Unitateak: \*1 = Zarata mailaren gehieneko hedapena.  
 \*2 = Gehieneko intentsitatea, db(A).  
 \*3 = Gasen jaulkipena.

con una potencia media de 0,03 kW/m<sup>2</sup> de superficie destinada a uso industrial y con una potencia mecánica máxima de 6 kW.

3. A fin de controlar el límite posible admitido de concentración del uso industrial de la categoría 1.<sup>a</sup>, cuando se ubique en situación 1.1 y 1.2, la superficie destinada al uso industrial, incluyendo las superficies totales incluso despachos, oficinas y otras dependencias auxiliares, no superará en cada edificio del 20% de la superficie total construida del edificio.

4. La categoría 1.<sup>a</sup> se admitirá también en la situación 2.1, 2.2 y 2.3 con las limitaciones de superficie de la situación 1.b). El límite máximo posible de concentración por edificio en la situación 2.1 seguirá siendo el 20% de la superficie total construida del edificio. En el caso de situaciones 2.2 y 2.3 este límite podrá alcanzar el 30%.

5. Se permitirá sin límite de concentración en las situaciones 3.1, 4.1, 4.b), 5.2, y 5.3.

6. El resumen de datos de la categoría 1.<sup>a</sup> de industria relacionados con las situaciones se indica a continuación:

Categoría 1.<sup>a</sup>:

El resumen de datos de la categoría primera de industria relacionados con las situaciones, se indica a continuación:

Situaciones											
1. <sup>a</sup>		2. <sup>a</sup>			3. <sup>a</sup>		4. <sup>a</sup>		5. <sup>a</sup>		6. <sup>a</sup>
a	b	a	b	c	a	a	b	a	b	c	a
0.3	0.03	0.03	0.03	0.03	ilim	ilim	ilim	ilim	ilim	ilim	NO*1
3	6	6	6	6	ilim	ilim	ilim	ilim	ilim	ilim	NO*2

Unidades: \*1 = kW/m<sup>2</sup>.  
 \*2 = kW/m<sup>2</sup>.  
 kW/m<sup>2</sup> = Potencia media.  
 ilim = Ilimitada (potencia total máxima instalada).

Situaciones											
1. <sup>a</sup>		2. <sup>a</sup>			3. <sup>a</sup>		4. <sup>a</sup>		5. <sup>a</sup>		6. <sup>a</sup>
a	b	a	b	c	a	a	b	a	b	c	a
40	40	40	40	40	40	ilm	ilm	ilm	ilm	ilm	NO*1
0	0	0	0	0	30						
55	55	55	55	55	55	ilm	ilm	ilm	ilm	ilm	NO*2
0	0	0	0	0	45						
0	0	0	0	0	0	ilm	ilm	ilm	ilm	ilm	NO*3
1	1	1	1	1	1						
1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5						

Unidades: \*1 = Exterior nivel sonoro.  
 \*2 = Interior máximo db(A).  
 \*3 = Emisión gases.

Nivel sonoro: Los indicadores D/N marcan el límite máximo de intensidad en el exterior (a 1,5 metros de la fachada) o interior del local durante el día D y la noche N respectivamente.

Emisión de gases: Se dan tres indicadores, A/B/C, que son respectivamente el índice de ennegrecimiento de Ringelman en funcionamiento (A) en arranque (B), y la emisión máxima de polvo en kg/hora (C).

Situaciones											
1. <sup>a</sup>		2. <sup>a</sup>			3. <sup>a</sup>		4. <sup>a</sup>		5. <sup>a</sup>		6. <sup>a</sup>
a	b	a	b	c	a	a	b	a	b	c	a
NO	NO	40	40	40	40	40	40	40	40	40	NO*1
		0	0	0	0	30	30	30	30	30	
NO	NO	60	60	60	60	60	60	60	60	60	NO*2
		0	0	0	0	50	50	50	50	50	
NO	NO	1	1	1	1	1	1	1	1	1	NO*3
		2	2	2	2	2	2	2	2	2	
		1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	

Unidades: \*1 = Exterior nivel sonoro.  
 \*2 = Interior máximo db(A).  
 \*3 = Emisión gases.

Zarata maila: D/N adierazkariek (E/G) kanpoaldeko intentsitatearen gehieneko muga adierazten dute (fatxadatik 1,5 metrora neurtuta) edota lokalaren barruan, egunez (E-D) eta gauez (G-N) hurrenez hurren.

Gasen jaulkipena: Hiru adierazkari daude, A/B/C, hurrenez hurren Riu-gelmann-en belztura indizea adierazten dutenak abioan dagoenean (A), abioan jartzerakoan (B), eta hautsaren gehieneko jaulkipena Kg/ordukoetan (C).

2. kategoriako industri erabileran onartzen den gehieneko pilaketa maila kontrolatzeko, 2.a kokaeran dagoenean, industri erabilerarako den azalera (guztizko azalera ere barne, baita idazguak, bulegoak eta beste egoitza laguntzaile batzuk ere) eraikinaren guztizko azalera %20 izango da gehienek ere, salbu eta delako azalera hori koadroan adierazi den gehieneko hori baino gehiago bada, horrelakoetan hori aintzatsisiko baita onartuta dagoen gehieneko mugatzat.

2.b eta 2.c kokaeretan, ez du %30 gaintutiko, lehen adierazitakoaren arabera.

### 200. artikulua.—Industri erabilera. 3. kategoría, haizu diren egoereki-ko erlazioa

Honen barruan sartzen diren kategoriek zenbait eragozpen sor ditzakete etxebizitzetan, neurri zuzentzaileak hartu arren; beraz, gehienetan ez dira etxebizitzetan ondoan onartzen, alde berezietan izan ezik, eta neurri zuzentzaile bereziak hartu ondoren.

25 enplegatutik beherako jarduerak dira, eta 4.a., 4.b., 5.a., 5.b. eta 5.c. kokaeretan bakarrik onartzen dira.

Egoerak																		
1.			2.			3.			4.			5.			6.			
a	b	a	b	c	a	a	b	a	b	c	a	b	c	a	b	c		
NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	0,75	0,75	NO*1	NO	NO	NO		
												375	375	mug	mug	mug	mug	*2

Unitateak: \*1 = kW/m<sup>2</sup>, potentzia guztira.

\*2 = Instalatuta dagoen gehienekopotentzia.

Zaratei eta gas igorpenei buruzko datuak ondoko koadroetan adierazita daude:

Egoerak																	
1.			2.			3.			4.			5.			6.		
a	b	a	b	c	a	a	b	a	b	c	a	b	c	a	b	c	
NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	50,	50	NO*1	NO	NO	NO	
												45	45	50	50	50	
NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	75	75	NO*2	NO	NO	NO	
												70	70	70	70	70	
NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	1,5	1,5	NO*3	NO	NO	NO	
												2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	
												5	5	5	5	5	

Unitateak: \*1 = Zarata mailaren gehieneko hedapena.

\*2 = Gehieneko intentsitatea, db(A).

\*3 = Gasen jaulkipena.

Zarata maila: D/N adierazkariek (E/G) kanpoaldeko intentsitatearen gehieneko muga adierazten dute (fatxadatik 1,5 metrora neurtuta) edota lokalaren barruan, egunez (E-D) eta gauez (G-N) hurrenez hurren.

Gasen jaulkipena: Hiru adierazkari daude, A/B/C, hurrenez hurren Riu-gelmann-en belztura indizea adierazten dutenak abioan dagoenean (A), abioan jartzerakoan (B), eta hautsaren gehieneko jaulkipena Kg/ordukoetan (C).

### 201. artikulua.—Industri erabilera. 4. kategoría, haizu diren egoereki-ko erlazioa

1. Kategoría honetan jarduera gogaikarriak sartzen dira, etxebizitzetan ondoan onartzen ez direnak; horiek, hala ere, onartuta daude beste zenbait erabilera eta industrien ondoan.

2. Industri ertaina eta handia sartzen dira, oro har, kategoría honen barruan; dena den, salbaturik gelditzen dira euren osasungaitasuna dela-eta beste jarduera batzuen ondoan burutu ezin direnak.

3. 4.b., 5.a., 5.b. eta 5.c. kokaeretan bakarrik haizutzen da; ez da mugarik jartzen enpleguari, potentziari eta azalera dagokienez.

4. Zaratei eta gas igorpenei buruzko datuak ondoko koadroetan adierazita daude:

Nivel sonoro: Los indicadores D/N marcan el límite máximo de intensidad en el exterior (a 1,5 metros de la fachada) o interior del local durante el día D y la noche N respectivamente.

Emisión de gases: Se dan tres indicadores, A/B/C, que son respectivamente el índice de ennegrecimiento de Ringelman en funcionamiento (A) en arranque (B), y la emisión máxima de polvo en kg/hora (C).

A fin de controlar el máximo posible admitido de concentración del uso industrial de la 2.ª categoría industrial en situación 2.a, la superficie destinada al uso industrial, incluyendo en este caso la superficie total incluso despachos, oficinas y cualquier otra dependencia auxiliar, no superará en cada edificio el veinte (20) por ciento de la superficie total construida del edificio en que se ubique, salvo que esta superficie sea inferior a la máxima del cuadro en cuyo caso se tomará ésta como tope máximo admitido.

En las situaciones 2.b y 2.c no superará el treinta (30) por ciento según lo indicado anteriormente.

### Artículo 200.—Uso industrial. Categoría 3.ª. Relación con las situaciones admitidas

Comprende aquellas actividades que, aun con la adopción de medidas correctoras, pueden originar molestias a las viviendas, por lo que en general no se admiten contiguas a las viviendas salvo en sectores especiales y con la adopción de medidas correctoras especiales.

Se refiere a actividades con menos de 25 empleados, admitiéndose sólo en situaciones 4.a, 4.b, 5.a, 5.b y 5.c, según las limitaciones del cuadro adjunto.

Situaciones																		
1.ª			2.ª			3.ª			4.ª			5.ª			6.ª			
a	b	a	b	c	a	a	b	a	b	c	a	b	c	a	b	c		
NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	0,75	0,75	NO*1	NO	NO	NO		
												375	375	ilm	ilm	ilm	ilm	*2

Unidades: \*1 = kW/m<sup>2</sup> potencia total.

\*2 = potencia total máxima instalada.

En lo relativo a emisión de ruidos y gases se estará a lo establecido por el cuadro siguiente:

Situaciones																	
1.ª			2.ª			3.ª			4.ª			5.ª			6.ª		
a	b	a	b	c	a	a	b	a	b	c	a	b	c	a	b	c	
NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	50,	50	NO*1	NO	NO	NO	
												45	45	50	50	50	
NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	75	75	NO*2	NO	NO	NO	
												70	70	70	70	70	
NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	1,5	1,5	NO*3	NO	NO	NO	
												2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	
												5	5	5	5	5	

Unidades: \*1 = Exterior nivel sonoro máximo.

\*2 = Interior db(A).

\*3 = Emisión de gases.

Nivel sonoro: Los indicadores D/N marcan el límite máximo de intensidad en el exterior (a 1,5 metros de la fachada) o interior del local durante el día D y la noche N respectivamente.

Emisión de gases: Se dan tres indicadores, A/B/C, que son respectivamente el índice de ennegrecimiento de Ringelman en funcionamiento (A), en arranque (B) y la emisión máxima de polvo en kg/hora (C).

### Artículo 201.—Uso industrial. Categoría 4.ª. Relación con las situaciones admitidas

1. Comprende las actividades incómodas, no admitidas contiguas a viviendas, pero sí contiguas a otros usos e industrias.

2. Comprende la mediana y gran industria en general, con exclusión de las que su insalubridad no puede ser reducida a límites compatibles con la proximidad de otras actividades.

3. Se permite sólo en situaciones 4.b, 5.a, 5.b, y 5.c, sin limitación de empleo, de potencia ni de superficie.

4. En lo relativo a emisión de ruidos y gases se estará a lo establecido por el cuadro siguiente:

Egoerak											
1.		2.			3.		4.		5.		6.
a	b	a	b	c	a	a	b	a	b	c	a
NO	NO	NO	NO	NO	NO	50	50	50	50	50	NO*1
						50	50	50	50	50	
NO	NO	NO	NO	NO	NO	80	80	80	80	80	NO*2
						75	75	80	80	80	
NO	NO	NO	NO	NO	NO	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	NO*3
						2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	
						20	20	20	20	20	

Unitateak: \*1 = Zarata mailaren gehieneko hedapena.  
 \*2 = db(A).  
 \*3 = Gasen jaulkipena.

Zarata maila: D/N adierazkariek (E/G) kanpoaldeko intentsitatearen gehieneko muga adierazten dute (fatxadatik 1,5 metrora neurtuta) edota lokalaren barruan, egunez (E-D) eta gauez (G-N) hurrenez hurren.

Gasen jaulkipena: Hiru adierazkari daude, A/B/C, hurrenez hurren Riu-gelmann-en belztura indizea adierazten dutenak abioan dagoenean (A), abioan jartzerakoan (B), eta hautsaren gehieneko jaulkipena Kg/ordukoetan (C).

## 202. artikulua.—Industri erabilera. 5. kategoria, haizu diren egoereri-ko erlazioa

1. Kategoria honen barruan, jarduera arriskutsuak sartzen dira, baldin eta, euren egokitzapen neurri bereziak direla-eta, beste edozein jardueratatik urrun dauden industri aldeetan bakarrik baimendu ahal badira.

2. 5.b., 5.c. eta 6.a kokaeretan bakarrik haizutuko da, inolako mugarik jarri barik enpleguari, potentziari eta azalerari dagokienez.

3. Zaratei eta gas igorpenei buruzko datuak ondoko koadroetan adierazita daude.

Egoerak											
1.		2.			3.		4.		5.		6.
a	b	a	b	c	a	a	b	a	b	c	a
NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	50	50	50*1
									50	50	50
NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	80	80	80*2
									80	80	80
NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	1,5	1,5	1,5
									2,5	2,5	2,5
									20	20	20

Unitateak: \*1 = Zarata mailaren gehieneko hedapena.  
 \*2 = Intentsitatea, db (A).

Zarata maila: D/N adierazkariek (E/G) kanpoaldeko intentsitatearen gehieneko muga adierazten dute (fatxadatik 1,5 metrora neurtuta) edota lokalaren barruan, egunez (E-D) eta gauez (G-N) hurrenez hurren.

Gasen jaulkipena: Hiru adierazkari daude, A/B/C, hurrenez hurren Riu-gelmann-en belztura indizea adierazten dutenak abioan dagoenean (A), abioan jartzerakoan (B), eta hautsaren gehieneko jaulkipena Kg/ordukoetan (C).

## 203. artikulua.—Industri erabilera. 6. kategoria, haizu diren egoereri-ko erlazioa

1. Kategoria honen barruan, jarduera kaltegarri eta arriskutsuak sartzen dira; halakoak alde berezietan instalatu behar izaten dira.

2. 6.a kokaeran bakarrik haizutzen da.

3. Gehieneko zarata maila 50 db(A) izango da egunez eta 40 db(A) gauez, 0,2 Km-ko distantziatik neurtuta.

## 204. artikulua.—Emisioen igorpenak, kontzentrazioak eta kutsagaien gehieneko dentsitateak

Egiten den jarduera horrek atmosferara botatzen dituen kutsagaiak ohikoenak aztertzen ditu. Hauts (partikulen) eta haizu diren gainerako kutsagaien jaulkipenak kontrolatzen dira, biak ere Kg./orduetan. Baldin eta jaulkipen horien neurri zehatzak egiteko bitartekorik ez badago, ebaluazioa egiteko bitarteko optikoak erabil daitezke, adibidez Ringelman-en belztura indizea, konbustioaren gasak neurtzen dituenak, kasu honetan 0tik 5era kalibratzen den grisen eskala bat kearen ñabardurekin bistaz erkatuz egiten dena.

Situaciones											
1. <sup>a</sup>		2. <sup>a</sup>			3. <sup>a</sup>		4. <sup>a</sup>		5. <sup>a</sup>		6. <sup>a</sup>
a	b	a	b	c	a	a	b	a	b	c	a
NO	NO	NO	NO	NO	NO	50	50	50	50	50	NO*1
						50	50	50	50	50	
NO	NO	NO	NO	NO	NO	80	80	80	80	80	NO*2
						75	75	80	80	80	
NO	NO	NO	NO	NO	NO	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	NO*3
						2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	
						20	20	20	20	20	

Unidades: \*1 = Nivel sonoro máximo.  
 \*2 = db(A).  
 \*3 = Emisión de gases.

Nivel sonoro: Los indicadores D/N marcan el límite de intensidad en el exterior (a 1,5 metros de la fachada) o interior del local durante el día D y la noche N respectivamente.

Emisión de gases: Se dan tres indicadores, A/B/C, que son respectivamente el índice de ennegrecimiento de Ringelman en funcionamiento (A), en arranque (B), y la emisión máxima de polvo en kg/hora (C).

## Artículo 202.—Uso industrial. Categoría 5.<sup>a</sup>. Relación con las situaciones admitidas

1. Comprende aquellas actividades de carácter peligroso y que por sus particulares medidas de acondicionamiento puedan autorizarse en zonas industriales distanciadas de toda actividad ajena a ellas.

2. Se permitirá sólo en situaciones 5.b, 5.c, y 6.a, sin limitación ni de empleo ni de potencia, ni de superficie.

3. En lo relativo a emisión de ruidos y gases se estará a lo establecido por el cuadro siguiente:

Situaciones											
1. <sup>a</sup>		2. <sup>a</sup>			3. <sup>a</sup>		4. <sup>a</sup>		5. <sup>a</sup>		6. <sup>a</sup>
a	b	a	b	c	a	a	b	a	b	c	a
NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	50	50	50*1
									50	50	50
NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	80	80	80*2
									80	80	80
NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	1,5	1,5	1,5
									2,5	2,5	2,5
									20	20	20

Unidades: \*1 = Exterior nivel sonoro máximo.  
 \*2 = Interior db(A).

Nivel sonoro: Los indicadores D/N marcan el límite máximo de intensidad en el exterior (a 1,5 metros de la fachada) o interior del local durante el día D y noche N respectivamente.

Emisión de gases: Se dan tres indicadores, A/B/C, que son respectivamente el índice de ennegrecimiento de Ringelman en funcionamiento (A), en arranque (B), y la emisión máxima de polvo en kg/hora (C).

## Artículo 203.—Uso industrial. Categoría 6.<sup>a</sup>. Relación con las situaciones admitidas

1. Comprende aquellas actividades que por sus especiales características de nocividad y peligrosidad deben instalarse en zonas especiales destinadas a este tipo de industrias.

2. Se permite en situación 6.<sup>a</sup> exclusivamente sin limitación de empleo y potencia.

3. El nivel sonoro máximo será de 50 db(A) por el día y 40 db(A) por la noche a 0,2 km de distancia.

## Artículo 204.—Cuadros de emisiones, concentraciones y densidades máximas de contaminante

Se refieren a los contaminantes más frecuentes que la actividad desarrollada libera a la atmósfera. Se controla la emisión tanto de polvo (partículas) como del resto de los contaminantes autorizados, ambos medidos en kg/hora. Si no fuera posible disponer de los medios necesarios para una medición exacta de las emisiones, se podrán utilizar métodos ópticos de evaluación tales como el índice de ennegrecimiento de Ringelman, referente a gases de combustión, basado en la comparación visual de la tonalidad de los humos con una escala de grises calibrada de 0 a 5.

Jaulkipenen bost maila ezarri dira, honen ondoko koadroan adierazi diren parametroen ezaugarriekin:

Jaulkipen mailak				
Gehieneko jaulkipena (kg/h) - Ringelmann indizeak				
	Hautsa	Beste batzuk	Arrunta	Abioan jartz.
1 .....	0,2	0,5	0	1
2 .....	1	1,5	1	2
3 .....	1,5	2	1	2
4 .....	5	5	2	3
5 .....	20	20	2	3

Gai kutsagaien inmisioan onargarriak diren gehieneko mugak Atmosfera Giroaren Babesari buruzko Legean eta horren araudi gehigarrietan xedatutakoak izango dira (EAO, 75-4-22koa). Balore horietara heldu arte, baldin eta horiek aldarazten dituzten xedapen gehigarriak ez badago, bidezko artikuluetan ezarri diren arau eta mugek eraentzen dute.

Udalak muga zorrotzagoak ezar ditzake, bai jaulkipenaren arloan eta baita erabili diren erregaiei kalitatean ere, baldin eta erregistratu diren inmisio horiek alde batzuetan horrela jokatzea aholkatzen badute. Ildo horretatik, arautegi hau osatuko duen airearen kalitateari buruzko udal ordenantza gara daiteke.

Hori guztia gora-behera ez dira inoiz Atmosfera Giroaren Babesari buruzko Legean eta lege horren garapenaren ondorio izan diren Ministerioen Aginduetan zehaztu diren gehieneko kontzentrazio onargarriak gaindituko (833/1975 Dekretua eta 1976ko abuztuaren 10eko eta urriaren 18ko Ministerioen Aginduak); horietan ezarri diren muga orokorrak hauek dira:

Kutsagaiak	Neurtzeko unitatea	Jaulkipenaren gehieneko mailak
Partikula solidoak .....	mg/Nm <sup>3</sup>	150
SO <sub>2</sub> .....	mg/Nm <sup>3</sup>	4.300
CO .....	ppm	500
NO (NO <sub>2</sub> bezaka) .....	ppm	300
F, guztira .....	mg/Nm <sup>3</sup>	250
Cl .....	mg/Nm <sup>3</sup>	230
HCL .....	mg/Nm <sup>3</sup>	460
H <sub>2</sub> S .....	mg/Nm <sup>3</sup>	10

Zerrendan azaltzen diren kutsagaiak dagokienean eta zehaztu ez diren gainerakoetan sailkatzeko irizpideak, salbu eta partikula solidoen kasuan, denbora unitateko gehieneko jaulkipenetan ezarriko dira. orientazioaren ondoretarako, balore horiek ondoko magnitude hauetan neurtu dira:

1. eta 2. kategoriako enpresen kasuan, gehieneko jaulkipen orokorra hamar (10) kg-koa izango da orduko.
2. 3. eta 4. kategoriako enpresen kasuan, gehieneko jaulkipen orokorra berrogei (40) kg-koa izango da orduko.
3. 5. kategoriako enpresen kasuan ez da mugatu gehieneko jaulkipen orokorra, eta hori, kokapena kontuan hartuta, udalaren zerbitzu teknikoek ezarriko dute.

Kutsagai bakoitzaren balore partikularrik horietariko bakoitzaren toxikotasun gradua kontuan hartuta ezarriko dira.

Kutsagaien jaulkipenaren gehieneko dentsitatearen arloan irizpideak ezarriko dira, ondoko taula honetan oinarrituta:

Industri erabileraren kategoriak	Batezbeste. jaulk. osoa 24 ord. (mg/m <sup>2</sup> /24o)	Guztizko jaulk. gore. ordu 1ean (mg/m <sup>2</sup> /24o)	Batezbeste. hauts jaulk. 24 ord. (mg/m <sup>2</sup> /24o)	Jaulkipen gorena ordu 1ean (mg/m <sup>2</sup> /24o)
1 eta 2.	300	600	180	360
3 eta 4.	1.000	2.000	600	1.200
5.	—	—	—	—

## 205. artikulua.—Zerupeko jarduerak

Zerupeko jarduerak, duten izaeragatik iturri finko bihurtzeko euren jaulkipenak bideratu ezin dituztenean, beharrezko neurriak hartu behar dituzte jarduera hori egiten den esparru fisikoaren mugatik horizontalean neurtu eta eta bi metro eta erdira (2,5 metro) inmisioaren mailak Legeak ezarri dituen mugak ez gainditzeko.

Se establecen cinco niveles de emisión, caracterizados por los parámetros que aparecen en el cuadro adjunto:

Niveles de emisión				
Emisiones máximas (kg/h) - Índices de Ringelmann				
	Polvo	Otros	Normal	Arranque
1 .....	0,2	0,5	0	1
2 .....	1	1,5	1	2
3 .....	1,5	2	1	2
4 .....	5	5	2	3
5 .....	20	20	2	3

Los límites máximos admisibles de inmisión de las distintas sustancias contaminantes corresponderán a los establecidos en la Ley de Protección del Medio Ambiente Atmosférico («BOE» número 96, de 22 de abril de 1975) y Reglamentos complementarios. Hasta dichos valores, y si no existen disposiciones adicionales que los modifiquen, rigen las normas y límites que se detallan en los artículos correspondientes.

El Ayuntamiento podrá establecer limitaciones más estrictas tanto en los límites de emisión como en la calidad de los combustibles empleados, si los niveles de inmisión registrados en algunas zonas así lo aconsejan. En este sentido, podrá desarrollarse una ordenanza municipal de calidad del aire que complementa esta normativa.

En ningún caso se superarán las concentraciones máximas admisibles que determina la Ley de Protección del Medio Ambiente Atmosférico y las OO.MM. subsiguientes dictadas en desarrollo de la Ley (Decreto 833/1975 y OO.MM. de 10 de agosto y 18 de octubre de 1976), que establecen, como límites generales, los siguientes:

Contaminantes	Unidad de medida	Niveles máximos de emisión
Partículas sólidas .....	mg/Nm <sup>3</sup>	150
SO <sub>2</sub> .....	mg/Nm <sup>3</sup>	4.300
CO .....	ppm	500
NO (como NO <sub>2</sub> ) .....	ppm	300
F total .....	mg/Nm <sup>3</sup>	250
Cl .....	mg/Nm <sup>3</sup>	230
HCL .....	mg/Nm <sup>3</sup>	460
H <sub>2</sub> S .....	mg/Nm <sup>3</sup>	10

Los criterios de clasificación con respecto a los contaminantes que figuran en esta lista, y los demás no especificados, a excepción de las partículas sólidas, se establecerán sobre la base de la emisión máxima por unidad de tiempo. A efectos indicativos, dichos valores serán del siguiente orden de magnitud:

1. Para empresas de 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> categoría, la emisión global máxima será de diez (10) kg/hora.
2. Para empresas de 3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup> categoría, la emisión global máxima será de cuarenta (40) kg/hora.
3. Para empresas de 5.<sup>a</sup> categoría no se limita la emisión global máxima, que será fijada por los Servicios Técnicos Municipales en función de la localización.

Los valores particularizados de cada contaminante se establecerán en función del grado de toxicidad potencial de cada uno de ellos.

Se establecerán unos criterios de densidad máxima de emisión de contaminantes, de acuerdo con la siguiente tabla:

Categorías del uso industrial	Emisión total med. en 24 h (mg/m <sup>2</sup> /24h)	Emisión total punta en 1 h (mg/m <sup>2</sup> /24h)	Emisión polvo med. en 24 h (mg/m <sup>2</sup> /24h)	Emisión punta en 1 h (mg/m <sup>2</sup> /24h)
1. <sup>a</sup> y 2. <sup>a</sup>	300	600	180	360
3. <sup>a</sup> y 4. <sup>a</sup>	1.000	2.000	600	1.200
5. <sup>a</sup>	—	—	—	—

## Artículo 205.—Actividades al aire libre

Las actividades al aire libre que, por su naturaleza, no puedan canalizar sus emisiones para constituirse en fuentes fijas, deberán tomar todas las medidas necesarias para que, a una distancia de dos con cinco (2,5) metros en horizontal del límite físico del espacio en que se efectúe dicha actividad, el nivel de inmisión no supere los límites admitidos por la Ley.

**206. artikulua.—Usainak**

Eragin hau izaera toxikoa izan ez arren kiratsa eragiteagatik eragozpenak sor ditzaketen kutsagaien arlokoa da. Eraginak ondoko maila hauek ditu:

1. maila: Antzemateko moduko usainik eragiten ez duten jarduerak.
2. maila: Instalazioaren kanpoaldetik antzematen ez diren usain txar edo kiratsak eragiten dituzten jarduerak.
3. maila: Usteldu egiten diren materialak ekoizten, eskuztatzen edo biltegitratzen dituzten enpresak.
4. maila: Instalazioaren kanpoaldetik antzemateko moduko usainak eragiten dituzten jarduerak, baina toxikotasun arriskurik gabe.
5. maila: Usain txar edota toxikoak eragiten dituzten jarduerak.

**207. artikulua.—Zaratak**

Eragin honen neurketa sonometroaren bidez egingo da eta horren irakurketa zaraten mailak eragiten dituzten dezibel A-tan neurtuko da. Jarraian adieraziko diren bost kategorien gehieneko zarata mailak zarata egiten den eraikinaren kaleko lerrokaduratik metro bat eta erdira (1,5 metro) neurtuko dira. Bost mailak hauek dira:

**Zarata mailak**

Nivel	Egunez		20:00etatik 8:00etara	
	Kanpoan	Barruan	Kanpoan	Barruan
1	<55 dB(A)	—	<45 dB(A)	—
2	<60 dB(A)	—	<50 dB(A)	—
3	<65 dB(A)	—	<55 dB(A)	—
4	<70 dB(A)	—	<60 dB(A)	—
5	<75 dB(A)	—	<65 dB(A)	—

**208. artikulua.—Debeku diren zaratagatiko eragozpenak**

Jarraian adieraziko diren jarduerak debeku dira udalerrri osoan, salbu eta benetan apartekoak izango diren kasuetan, horrelakoetan baimentzeko ekintza bakoitza banan-banan haizu daitekeelarik; baimen hori udalaren zerbizu teknikoek emango dituzte:

1. Megafonia: bozgoragailuak edo antzeko eragingailuak erabiltzea, baldin eta eragiten den soinuak aholkugariak diren zaratak baino eragozpen handiagoak egiten baditu.
2. Zamaketa lanak: egoitzako aldean ondoan dauden industrialdeetan debeku dira zamaketa lanak eta edukinontzi, material edo objektuen eskuztaketa guztiak 21etatik hurrengo eguneko 8ak arte, baldin eta aholkugariak diren zaratak baino eragozpen handiagoak egiten badituzte.
3. Leherkariak: leherkari edo antzekoen eztanda eragitea, baldin eta aholkugariak diren zaratak baino eragozpen handiagoak egiten badituzte.
4. Seinale akustikoak: seinale akustikoen erabilerak, baldin eta larrialdietan ez badira. Horrelako kasuetan debeku da kanpoaldean, apropos, edozein alarma sistema abioan jartzea, salbu eta larrialdien kasuetan eta frogak egin behar direnean.

**209 artikulua.—Suteak eta leherketak**

Material erregaia eta suarberak egoteagatik edozein jarduerak eragiten dituen uesteko arriskuak biltzen ditu, hala eraikintzan nola eraikinaren apaintetan eta baita garatzen den jardueran zehar ere. Ondoko kontzeptu hauek azaldu nahi ditu:

**1. Sua hartzeko tenperatura**

Gutxieneko tenperatura da, gradu zentigradoetan adierazita, eta zazpiehun eta hirurogei (760) mm-ko presioan, delako egoera horretan erregaia den substantzia batek, airearekin kontaktoan, erretzeko beste lurrun kopurua jaulkitzen duenean. Likido suarbera horien eskuztaketa eta biltegitratzea Petrolio Birfindegiei eta Petrolioikiak Biltegitratzeko Parkeei buruzko Araudian ezarri denaren arabera arautuko da. Baldin eta likido suarbera horiek berokuntzarako erabiltzen badira, Berokuntzako Petrolioikien erabilerari buruzko Arautegian ezarri dena beteko da.

Likido suarbera horien arriskuari dagokionean, sailkapena hau da:

Mota	Sua hartzeko tenperatura	Egosteko tenperatura
IA .....	< 22,8	< 37,8
IB .....	< 22,8	> 37,8
IC .....	22,8 < Ti < 73,8	
II .....	37,8 < Ti < 60	
IIIA .....	60 < Ti < 93,4	
IIIB .....	Ti > 93,4	

**Artículo 206.—Olores**

Este impacto se refiere a aquellos contaminantes que, sin presentar carácter tóxico, pueden suponer molestia en razón de sus propiedades malolientes. Se establecen cinco niveles de impacto:

- a) Nivel 1: Actividades que no emiten ningún tipo de olor perceptible.
- b) Nivel 2: Actividades que no emiten olores pestilentes o molestos perceptibles desde el exterior de la instalación.
- c) Nivel 3: Actividades que producen, manipulan o almacenan materiales putrescibles.
- d) Nivel 4: Actividades que emiten olores perceptibles fuera de las instalaciones, sin peligro de toxicidad.
- e) Nivel 5: Actividades que emiten olores molestos y/o tóxicos.

**Artículo 207.—Ruidos**

La medida de este impacto se hará mediante sonómetro, cuya lectura indica los decibelios dB(A) alcanzados por los niveles sonoros. El nivel sonoro máximo de cada una de las cinco categorías que se detallan a continuación, se medirá a uno con cinco (1,5) metros de la alineación de calle el edificio emisor. Se establecen los siguientes cinco niveles:

**Niveles sonoros**

Nivel	Durante el día		De las 20 a las 8 h	
	Exterior	Interior	Exterior	Interior
1	<55 dB(A)	—	<45 dB(A)	—
2	<60 dB(A)	—	<50 dB(A)	—
3	<65 dB(A)	—	<55 dB(A)	—
4	<70 dB(A)	—	<60 dB(A)	—
5	<75 dB(A)	—	<65 dB(A)	—

**Artículo 208.—Molestias por ruido que quedan prohibidas**

Las actividades enumeradas a continuación quedarán prohibidas en todo el municipio, salvo en casos excepcionales que habrán de ser autorizadas, particularizadamente para cada acto, por los Servicios Técnicos Municipales:

1. Megafonía: La utilización de altavoces o dispositivos similares si el sonido originado produce una perturbación por ruido superior a los niveles recomendables.
2. Carga y descarga: En las zonas industriales colindantes con las residenciales queda prohibida la carga, descarga y cualquier tipo de manejo de contenedores, materiales y objetos, entre las 21 horas y las 8 horas del día siguiente, si originaren perturbaciones por ruido superiores a los niveles recomendables.
3. Explosivos: La utilización o detonación de explosivos o similares, que puedan originar ruidos superiores a los niveles recomendables.
4. Señales acústicas: El empleo de señales acústicas que no sean de emergencia. En estos casos queda prohibido el hacer funcionar en el exterior, de modo intencionado, cualquier sistema de alarma, exceptuándose las situaciones de emergencia y las comprobaciones.

**Artículo 209.—Incendio y explosión**

Se refiere al riesgo potencial de cualquier actividad por la presencia de materiales combustibles e inflamables, tanto en la construcción y decoración de la edificación como en la propia actividad desarrollada. Interesa glosar los siguientes conceptos:

**1. Temperatura de inflamación**

Es la mínima temperatura, expresada en grados centígrados y a setecientos sesenta milímetros (760) mm de presión, a la que una sustancia combustible en contacto con el aire desprende la suficiente cantidad de vapor necesaria para que se produzca la inflamación. La manipulación y almacenamiento de líquidos inflamables se regirá por extensión a lo dispuesto en el Reglamento sobre Refinerías de Petróleo y Parques de Almacenamiento de Productos Petrolíferos. Si los líquidos inflamables son utilizados para calefacción, se estará a lo dispuesto en el Reglamento para la utilización de Productos Petrolíferos para la Calefacción.

Respecto a su peligrosidad, los líquidos inflamables se clasifican en:

Tipo	Temperatura de inflamación	Temperatura de ebullición
IA .....	< 22,8	< 37,8
IB .....	< 22,8	> 37,8
IC .....	22,8 < Ti < 73,8	
II .....	37,8 < Ti < 60	
IIIA .....	60 < Ti < 93,4	
IIIB .....	Ti > 93,4	

Baldin eta biltegitatu den kopuru hori txikia bada material suarberen gelan biltegitatuko da, horretarako atonduta eta isolatuta daudenak. Toki horietatik kanpo biltegitatuko diren likido suarberen kopuruak ahalik eta gutxienez izango da, behar dena alegia, eta ez ditu inoiz ehun (100) litroak gaindituko I eta II. motetan, eta berrehun eta hogeita bost (225) litroak III.A motan eta industria isolatuetan. Muga horiek gainditzen dituzten kopuruak sutearen arloa eratzten duten material suarberen gelan sartuko dira, jarraian adieraziko diren muga hauekin:

Suteen aurkako babes automatikoa	Gehienezko azalera (m <sup>2</sup> )	Gehienezko kopurua (litroak/m <sup>2</sup> )
BAI	45	420
EZ	45	170
BAI	13,5	210
EZ	13,5	80

Baldin eta likido suarbera horiek biltegitatzeko baimena duten industrietan badaude, baina horiek ez badaude isolatuta, aurreko taulan ezarri diren baldintzak beteko dituen material suarberen gelan egongo da. Horik gorako kopuruak biltegitatu behar direnean lurpean dauden biltegitetan egingo da. Baldin eta hori ezinezkoa balitz, likido horiek tanke goratueta edota berriaz atonduko diren lokal isolatuetan kokatuko dira, hau da, suaren aurkako jazargoa gutxienez RF/EF bi ordukoa izango dutenak. Lurra gainera tankeen edo lokal isolatuen kokapenaren isolamenduaren gutxienezko distantziak hauek izango dira:

Mota	Edukiera (m <sup>3</sup> )	Gutxienezko d. erai. ez indus. eta lurzati mugetaraino	Gutxienezko d. herri bide edo industri eraikin bateraino
I	C < 50	8	8
	50 < C < 175	16	8
	175 < C < 400	32	10
	C > 400	60	20
II eta III	C < 50	5	2
	50 < C < 175	8	3
	175 < C < 400	25	7,5
	C > 400	30	10

## 2. Zama termikoa

Kontuan hartu den sute arloaren azalera unitateko substantzia erregeiek duten gaitasun kalorifikoa da. Baldin eta zama termikoa era desberdinean banatuta badago sutearen arloan, alderik txarrenekoa hartuko da erreferentziatzat, baldin eta horren azalera arloaren ehuneko hamarra (%10) baino gehiago bada. Zama termikoa ondoko formula honen bidez kalkulatu da:

$$Q_t = < KI \times Pc / S$$

eta honetaraxe da:

$Q_t$  = Zama termikoa, megakalorietan/m<sup>2</sup>.

$KI$  = Masa, material erregai bakoitzaren Kg-etan.

$Pc$  = Potentzia kalorifikoa material erregai mota bakoitzaren megakalorietan/kg-ko.

$S$  = Sutearen arloaren azaleta, m<sup>2</sup>-etan.

### 210 artikulua.—Ur-paldoak

1. Nahitaezkoa izango da, gutxienez, bi ur-paldo jartzea eraiki diren mila (1.000) metro kubikoko edota bi mila eta bostehun (2.500) metro karratuko tamaina edo handiagoa duen lurzati bakoitzeko. Paldoen arteko distantzia, gehienez, hirurogei (60) metrokoa izango da.

2. Debeku da edozein ekipu edo makineriaren jarduna eragozteko gai den ezer egitea, hau da, debeku da erradiazio elektromagnetikoak (irradi uhinak edo telebistakoak, mikrouhinak, radarra, erradiazio termikoak/argizkoak, ultramoreak, x izpiak, gamma izpiak, etab.) eragiten duen edozer.

### 211. artikulua.—Dardarak

Ez da haizu 1, 2, 3, 4 eta 5. egoeretan antzematen diren dardaren atalaseak gainditzen dituzten makina edo jarduerarik; horretarako, bada, lurra, horma edo egituren edozein mugimendu hartuko da erreferentziatzat, hau da, pertsona bati dardararen sentzazioa eragiten diona.

Horiek zuzentzeko eraikinaren egiturekiko lokabekak izango diren bankadak izango dira dardararen iturri diren elementu guztietarako, baita beste eragingailu bibratzaile batzuk ere.

Dardaren kasuan jasan daitezkeen gehieneko baloreak hauek dira:

1. Dardarak eragiten dituen elementutik hurbilen: hogeita hamar (30) pals.

Cuando la cantidad a almacenar sea pequeña se ubicará en cuartos de inflamables acondicionados y aislados. Las cantidades de líquidos inflamables fuera de tales ubicaciones se limitará al mínimo imprescindible, y nunca sobrepasará los cien (100) litros de los tipos I y II, y los doscientos venticinco (225) litros del tipo IIIA en las industrias aisladas. Las cantidades que excedan estos límites se ubicarán en cuartos de inflamables que constituyen sector de incendio, con las siguientes limitaciones:

Protección automática contra incendios	Superficie máxima (m <sup>2</sup> )	Cantidad máxima (litros/m <sup>2</sup> )
SI	45	420
NO	45	170
SI	13,5	210
NO	13,5	80

El almacenamiento de líquidos inflamables en industrias en la que dicho almacenamiento esté autorizado, pero que no sean aisladas, se realizará en cuartos de inflamables con las condiciones fijadas en la tabla anterior. Cuando se precise almacenar cantidades superiores, se hará en depósitos enterrados. Si esto no fuera posible, los líquidos se ubicarán en tanques elevados o locales aislados especialmente acondicionados que formen sector de incendio con RF/EF mínimo de dos horas. La distancia mínima de aislamiento en la ubicación de tanques sobre el suelo o locales aislados será la siguiente:

Tipo	Capacidad (m <sup>3</sup> )	Distancia mínima hasta edificio no industrial y linderos de parcela	Distancia mínima a una vía pública o edificio industrial
I	C < 50	8	8
	50 < C < 175	16	8
	175 < C < 400	32	10
	C > 400	60	20
II y III	C < 50	5	2
	50 < C < 175	8	3
	175 < C < 400	25	7,5
	C > 400	30	10

## 2. Carga térmica

Es el poder calorífico de las sustancias combustibles por unidad de superficie del sector de incendio considerado. Si la carga térmica está desigualmente repartida en un sector de incendio, se adoptará la que corresponda a la zona más desfavorable, siempre que su superficie sea superior al diez (10) por cien del sector. La carga térmica se calculará mediante la siguiente fórmula:

$$Q_t = < KI \times Pc / S$$

siendo:

$Q_t$  = Carga térmica en megacalorías por m<sup>2</sup>.

$KI$  = Masa en kg de cada tipo de material combustible.

$Pc$  = Potencia calorífica en megacalorías por kg de cada tipo de materia combustible.

$S$  = Superficie en m<sup>2</sup> del sector de incendio.

### Artículo 210.—Hidrantes

1. Será obligatoria la instalación de, al menos, dos hidrantes por cada mil (1000) metros cúbicos edificados, o por cada parcela de tamaño igual o superior a los dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados. La distancia entre dos hidrantes consecutivos no será superior a los sesenta (60) metros.

2. No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones electromagnéticas (ondas de radio o televisión, microondas, radar, radiaciones térmicas, luminosas, ultravioletas, rayos X, gamma, etc.) que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferentes de los que originen dicha perturbación.

### Artículo 211.—Vibraciones

Se prohíbe el funcionamiento de cualquier máquina o actividad que produzca, en situaciones 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup>, 4.<sup>a</sup> y 5.<sup>a</sup>, vibraciones superiores a los umbrales de percepción entendiéndose por ello cualquier movimiento del suelo, paredes o estructura capaz de originar sensación de vibración en la persona.

Para su corrección se dispondrán bancadas independientes de la estructura del edificio para todos aquellos elementos que sean fuente de vibración, así como otros dispositivos vibradores.

Los valores máximos tolerables para las vibraciones son los siguientes:

1. En la zona de máxima proximidad al elemento generador de las vibraciones: treinta (30) pals.

2. Dardarak eragiten dituen elementua dagoen esparruaren mugan: hamazazpi (17) pals.
3. Lokalen kanpoaldean eta herri bideetan: bost (5) pals.

## 212. artikulua.—*Hondakin urak*

1. Industri gertuketarako prozesuen ondorio diren hondakin urak araztu eta garbitu egingo dira, lehenengo eta behin industrian bertan eta saneamendu sare orokorrera isuri aldetik, beti ere honen ondoko artikuluetan onesten diren igorpen mailak gainditzen ez badituzte. Hondakin ur kutsaturik ekoizten ez duten instalazioek tarteko sifoi hidrauliko baten bidez egin dezakete isurketa zuzena, baldin eta, Behe Ibaizabaleko Saneamendu Sistema Orokorreko Hondakin Uren Isurketa eta Arazketari buruzko Arautegi Araupetzailaren adierazi diren tramitazioekin bat, Ur Partzuergoaren baimena eskuratzen badute.

2. Jabeak sareko instalazio partikularren mantenimendu eragiketarako burutu behar ditu eta eragiketa horiek osasun arauak betez egin behar ditu.

3. Kolektorearen tamaina, malda, lerrokadura eta eraikitze materialak, eta baita indusketa egiteko metodoak, hodiak eta lotuneak kokatzekoak, frogak eta lurren betelanak, eta eraikinaren kolektorea herri kolektorera konektatzea, dena, horietan aplikagarriak diren eraikintza eta instalazioen kodeen beharrikizunak betez egingo dira. Lotuneak estankoa izango dira gas eta urarekiko eta metodo homologatuen bidez frogatuko dira.

4. Saneamenduaren sare orokorrera isurtzen duten industri jardueratik datozen hondakin urek ezin dituzte ondoko hauek eduki:

4.1. Material solido edo likitsuak, berez edo beste batzuekin interakzioan artituz, artapen edo mantenimendu lanetan eragozpenak eragiteko kopuruan, adibidez, lumak, kaolinak, errautsak, hezurak, txirlorak, alkitrak, plastikoa, pinturak, beirak, etab.

4.2. Disolbakariak edo uretan inmiscibleak diren likido organikoak, erregiak edo suarberak, hala nola, gasolina, nafta, petrolioa, fuel-oila, «white spirit», benzenoa, toluenoa, xilenoa, trikloretilenoa, perkloretilenoa, etab.

4.3. Olio edo koipe flotagarriak, baldin eta horien proportzioa ehun (100) mgr/litrokoa baino gehiago bada.

4.4. Maila potentzialean arriskutsuak izan daitezkeen substantzia solidoak, adibidez karburo kaltzikoa, bromatoak, kloratoak, hidruroak, perkloratoak, peroxidoak, etab.

4.5. Gas edo lurrun erregai edo suarberak, leherkariak, toxikoak edo esplosio motoreen emaitza direnak.

4.6. Izaera, propietate eta kopuruagatik, bai berez edo bai beste batzuekin interakzioan jarduteagatik, nolabaiteko herri eragozpenak sortzeko gauza direnak, edota airearekin batera nahaskin suarberak edo leherberak sortzen dituztenak, edota sanamenedurako herri instalazioen ikuskatzailetza, garbiketa, mantenimendua eta jardupidearen ardura duen langileriarentzat atmosfera gogaikarriak, osasungaitzak, toxikoak edo arriskutsuak eragiten dituztenak.

4.7. Berez zein sarearen barruan gerta daitezkeen erreakzioen bidez nolabaiteko gaitasun korrosiboa har dezaketen materialak eta, ondorioz, saneamenduaren udal sarean kalteak eta narriadurak eragin ditzaketenak, edota horren garbiketa eta artapenaren ardura duten langileen kalterako izan daitezkeenak.

4.8. Industria eta merkataritzako hondakinak, horien kontzentrazio edo ezaugarri toxiko edo arriskutsuengatik tratamendu berezia behar dutenak edota aldito kontrolatu behar direnak, ustezko eragin kaltegarri horiek neurtzeko alegia.

4.9. Ondoko parametro hauek gaindituko dituzten substantzia likidoak:

- Kobrea: bat (1) mg/l.
- Zianuro: bat-bi (1-2) mg/l.
- Kromoa: hiru (3) mg/l.
- Nikela: hiru (3) mg/l.
- Zinka: bost (5) mg/l.
- Metal ez-ferrikoak: hamar (10) mg/l.
- Temperatura: <hogeitabost (25) grados centígrados.
- pHa: sei (6) eta bederatzi (9) artekoa.

Baldin eta hondakin uretan koipe flotagarrien, hondakin suarberen, hondarren eta beste material kaltegarri batzuen kopuruak handiegiak badira koipe-bereizgailuak eta hondarkengailuak erabiliko dira. Sare orokorreko kolektore batera isuriko diren industri hondakinek egokia izango den erregistroko egitura izango dute, aztertzea, laginak hartzea eta hondakinak analizatzea erraztuko duten beharrezko tresna eta neurgailuekin.

Herri ubideetara isurketak egingo dituzten industriek Eusko Jaurlaritzaren Obra Hidraulikoaren Sailak onetsiko duen arazketa proiektua eduki behar dute; proiektu horretan ondokoak erasoko dira:

1. Afluentearen emaria.
2. Isuri diren substantzia kimikoak.
3. Eskuratu den arazketa maila.
4. Erabili den arazketa sistema.
5. Isurketa egin den tokia.

2. En el límite del recinto en el que se encuentre ubicado el generador de las vibraciones: diecisiete (17) pals.
3. Fuera de aquellos locales y en la vía pública: cinco (5) pals.

## Artículo 212.—*Aguas residuales*

1. Las aguas residuales procedentes de actividades industriales se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verter a la red general de saneamiento, siempre que se superen los niveles de emisión admitidos en los artículos siguientes. Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto, siempre que obtenga la autorización de vertido de consorcio de aguas, de acuerdo con la tramitación señalada en el Reglamento Regulador de Vertido y Depuración de las Aguas Residuales en el Sistema General de Saneamiento del Bajo Nervión/Ibaizabal (Comarca del Gran Bilbao).

2. El propietario está obligado a efectuar las operaciones de mantenimiento de las instalaciones particulares de la red de acuerdo con las normas sanitarias.

3. El tamaño, pendiente, alineación y materiales de construcción del colector, así como los métodos empleados en la excavación, colocación de tuberías, juntas, pruebas y relleno de las tierras, junto con el conexiónado del colector del edificio al colector público, se realizan conforme a las exigencias de los códigos de construcción e instalaciones aplicables a las mismas. Las conexiones serán estancas frente a gas y agua, y comprobadas mediante métodos homologados.

4. Las aguas residuales procedentes de actividades industriales con vertido a la red general de saneamiento no podrán contener.

4.1. Materias sólidas o viscosas en cantidades o dimensiones que, por ellas mismas o por interacción con otras, puedan producir obstrucciones o dificultar los trabajos de su conservación y de su mantenimiento, tales como plumas, caolines, cenizas, huesos, serrín, alquitrán, plásticos, pinturas, vidrios, etc.

4.2. Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en el agua, combustibles o inflamables, como gasolina, nafta, petróleo, fuel-oil, «white spirit», benceno, tolueno, xileno, tricloretileno, perkloretileno, etc.

4.3. Aceites y grasas flotantes en proporción superior a cien (100) mgr/litro.

4.4. Sustancias sólidas potencialmente peligrosas, tales como carburo cálcico, bromatos, cloratos, hidruros, percloratos, peróxidos, etc.

4.5. Gases o vapores combustibles o inflamables, explosivos, tóxicos o procedentes de motores de explosión.

4.6. Materias que, en razón de su naturaleza, propiedades y cantidad, ya sea por ellas mismas o por interacción con otras, originen o puedan originar algún tipo de molestia pública, la formación de mezclas inflamables o explosivas con el aire, o la creación de atmósferas molestas, insalubres, tóxicas o peligrosas que impidan o dificulten el trabajo del personal encargado de la inspección, limpieza, mantenimiento o funcionamiento de las instalaciones públicas de saneamiento.

4.7. Materias que, por ellas solas o como consecuencia de procesos o reacciones que tengan lugar dentro de la red, tengan o adquieran alguna propiedad corrosiva capaz de dañar o deteriorar los materiales de las instalaciones municipales de saneamiento, o perjudicar al personal encargado de su limpieza y conservación.

4.8. Residuos industriales o comerciales que, por sus concentraciones o características tóxicas o peligrosas, requieran un tratamiento específico y/o control periódico de sus efectos nocivos potenciales.

4.9. Sustancias líquidas que superen los siguientes parámetros:

- Cobre: uno (1) mg/l.
- Cianuro: uno-dos (1-2) mg/l.
- Cromo: tres (3) mg/l.
- Níquel: tres (3) mg/l.
- Zinc: cinco (5) mg/l.
- Metales no férricos: diez (10) mg/l.
- Temperatura: <venticinco (25) grados centígrados.
- pH: entre seis (6) y nueve (9).

Se utilizarán separadores de aceite y desarenadores en aquellos casos en los que las aguas residuales tengan cantidades excesivas de grasas flotantes, residuos inflamables, arena u otros materiales perjudiciales. Los residuos industriales que se viertan a un colector de la red general deberán contar con una estructura registrable adecuada, con los medidores e instrumentos necesarios para facilitar la observación, muestreo y análisis de residuos.

Todas las industrias que viertan a cauces públicos vendrán acompañadas de proyecto de depuración debidamente aprobado por el Departamento de Obras Hidráulicas del Gobierno Vasco en el que se hará constar:

1. El caudal del efluente.
2. Las sustancias químicas vertidas.
3. El grado de depuración conseguido.
4. El sistema de depuración empleado.
5. El punto de vertido.

5. Toki horretan heri ubidean udan duen gutxieneko emaria.

6. Behe Ibaizabaleko (Bilbo Handia eskualdea) Saneamendu Sistema Orokorreko Hondakin Uren Isurketa eta Arazketari buruzko Arautegi Araupetzailan adierazi den sailkapena.

### 213. artikulua.—*Hondakin likidoak biltegitratzea*

Duten izaeragatik saneamenduaren sare orokorrera isuri ezin diren hondakinak (tratatu ondoren) horretarako kudeatzailer baimenduak planta zentralizatura edota beste edozein planta berezi edo segurtasun biltegitira eramango ditu, non azken destino egokia bermatuko baiten.

### 214. artikulua.—*Hondakin solidiak eta zabor bilketa*

Debeku da hondakinak, eskonbroak edo industri zaborrak ondore horretarako adierazita ez dauden herri esparruetan pilatzea, edota lurzati esparru askeetan. Beraz, hondakin solidoak biltzeko edukinontziak jarri behar dira lurzati guztietan eta horien edukiera nahikoa izango da enpresa bakoitzeko edozein zaborrak hartzeko. Edukinontzi horiek estankotasuna bermatuko dute eta era egokian etiketatuturik egongo dira (hondakin mota, jatorria, osaketa, kopurua eta data, arrisku zehatzak, beste hondakin batzuekin dauden bateraezintasunak). Hondakin solidoen artean ondoko mota hauek ezarri dira:

1. Hiriko hondakinekin berdinetsi daitezkeen industri hondakinen edukinontziak.
2. Industri hondakin inerteen edukinontziak.
3. Industri hondakin berezien edukinontziak.

Edukinontzi horiek industri lurzati bakoitzaren sarreran jarriko dira eta horiek jartzeko tokia aurreikusi behar da, hondakinak biltzeko ibilgailuaren sarbidea egiteko esparru nahikoa aske utziz.

### 215. artikulua.—*Eraginaren azterlanak*

Tamaina edo garrantzia handiko industri jarduketaren kontrola burutzeko, edota ustez inguruan, hirikoan zein landakoan, eragin handiak izango dituen jardueren kasuan, Udalak, lizentziaren emakida egin aurretik, Ingurugiroko Eraginaren Azterlan egiteko agindua eman dezake; azterlan horretan aurreikusi den jarduera horren, eraikina edo jarduerari dagokionean, ondorioak hartuko dira kontuan. Azterlan horiek egiteko bete behar den prozedura hirigintzako arau hauen V. izenburuko 18. kapituluaren 3. atalean ezarri dena izango da.

### 216. artikulua.—*Antolamendutik kanpoko industri jarduerak*

Jarduera egiteko udalaren lizentzia eduki arren edozein zio dela medio arau subsidiario hauetan ezarri dena betetzen ez duten industri jarduerak (erabilera, lurzoruaren sailkapena, etab.) era iragankorrean mantenduko dira hari eta titulartasun aldaketa gertatu arte.

Arau subsidiarioak indarrean jarriko direnean egon dauden eta adierazi diren jarduerak horiek, baldin eta udalaren lizentzia badute jarduera egiteko eta horko zehaztapenen aplikazioaren arabera horiekin bat ez bada toz, antolamendutik kanpoko taldearen barruan geratuko dira hari eta titulartasun edota lokalaren jarduera aldaketa gertatu arte.

## IV. ATALA

### MERKATARITZAKO ERABILERA

#### 217. artikulua.—*Definizioa*

Merkataritzako erabilera da herri zerbitzuko lokaletan egiten dena, baldin eta merkatugaien eta zerbitzuen txikizkako salerosketarako badira; halaber, multzo horretan sartu behar dira banketxeen sukurtsalak. Merkataritzako erabilera da industri jarduerak eta biltegitratze erabilerak egitea, baldin eta, erabilera horren lehen kategoriakoa izanik, jendeari saltzeko sailak lokalean dagoen jardueraren azalera estali osoaren ehuneko hogeita bosta (25) gainditzen badu.

#### 218. artikulua.—*Sailkapena*

Merkataritzako erabileraren barruan bost multzo ezarri dira:

- I. taldea: Elikagai, edari eta tabakoaren arloko eguneroko merkataritza, baldin eta lokalak ehun (100) metro karratu baino gutxiago baditu.
- II. taldea: Lantzean behingo merkataritza, gainerako txikizkako merkataritza eta norbere zerbitzuak eta banketxeetako bulegoak ere biltzen dituen; halaber, txikizkako merkataritza mistoa, baldin eta lokalak hiruehun eta berrogeita hamar (350) metro karratu baino gutxiago baditu.
- III. taldea: Txikizkako merkataritza mistoa, baldin eta lokalak hiruehun eta berrogeita hamar (350) metro karratu baino gehiago baditu, baina bi mila (2.000) metro karratu baino gutxiago.
- IV. taldea: Igarobide, galeria edo azoketan dauden merkataritzako lokalak, idazguak lokabeak direnean eta bi mila (2.000) metro karratu baino gutxiago baditu.
- V. taldea: Merkataritza zentroak, baldin eta horien azalera bi mila (2.000) metro karratu baino gehiagokoa bada; bakarrik haizu daitezke merkataritzako ekipamendu handien arloan eskumena duten herri izakien aurreko beren beregiko baimena dagoenean, eta bereziki EHAren Ekonomia eta Merkataritza Sailarena.

5. El caudal mínimo del estiaje del cauce público en dicho punto.

6. La clasificación conforme al Reglamento Regulador del Vertido y Depuración de las Aguas Residuales en el Sistema General de Saneamiento del Bajo Nervión/Ibaizabal (Comarca del Gran Bilbao).

### Artículo 213.—*Almacenamiento de residuos líquidos*

Aquellos residuos que, por su naturaleza, no sean susceptibles de vertido (una vez tratados) en la red general de saneamiento, serán retirados por gestor autorizado a planta centralizada, otro tipo de planta especial o depósito de seguridad que garanticen un adecuado destino final.

### Artículo 214.—*Residuos sólidos y recogida de basuras*

No se admitirá la acumulación ni el vertido de residuos, escombros o desechos industriales en los espacios públicos no señalizados para ese fin, ni en los espacios libres de las parcelas. Deberán disponerse contenedores de recogida de residuos sólidos en todas y cada una de las parcelas, con capacidad suficiente para admitir los desechos producidos por cada empresa. Estos contenedores garantizarán la estanqueidad, estando correctamente etiquetadas (tipo de residuo, origen, composición, cantidad y fecha, riesgos específicos, incompatibles con otros residuos). En los residuos sólidos se establecen los siguientes tipos:

1. Contenedores de residuos industriales asimilables a urbanos.
2. Contenedores de residuos industriales inertes.
3. Contenedores de residuos industriales especiales.

Dichos contenedores se situarán a la entrada de cada parcela industrial, debiendo preverse un espacio para ellos, y dejando libre el espacio necesario para el acceso del vehículo de recogida de residuos.

### Artículo 215.—*Estudios de impacto*

Para ejercer el control de las actuaciones industriales de gran tamaño o importancia, o de efectos previsiblemente notables sobre el medio circundante, urbano o rural, el Ayuntamiento podrá exigir, como requisito previo al de concesión de una licencia, la realización de un estudio de impacto ambiental en el que se considere las consecuencias de la actuación prevista, en cuanto a la edificación o a la actividad. El procedimiento a seguir para la realización de este tipo de estudios se regula en la sección 3.ª del capítulo 18 del título V de estas Normas Urbanísticas.

### Artículo 216.—*Actividades industriales fuera de ordenación*

Las actividades industriales existentes que dispongan de licencia de actividad municipal y fueran disconformes con las presentes Normas Subsidiarias, por cualquier motivo (uso, clasificación del suelo, etc.) se mantendrán con carácter transitorio en tanto no sufran cambio de titularidad.

Las indicadas actividades existentes a la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias, que dispongan de la licencia de actividad municipal y fueran disconformes con las mismas en virtud de la aplicación de sus especificaciones, no quedarán sujetos a la condición de fuera de ordenación en tanto no cambie la titularidad y/o actividad del local.

## SECCIÓN VI

### USO COMERCIAL

#### Artículo 217.—*Definición*

Se define como uso comercial el desarrollado en locales de servicio al público, destinados a la compraventa al por menor de mercancías y servicios, así como las sucursales bancarias. También se considera uso comercial el desarrollo de actividades industriales y de almacenamiento siempre que, perteneciendo a la categoría primera de dicho uso, la superficie de local destinada a la venta al público supere el veinticinco (25) por cien de la total cubierta afecta a la actividad.

#### Artículo 218.—*Clasificación*

Se establecen cinco grupos dentro del uso comercial:

- Grupo I: Comercio diario de alimentación, bebidas y tabaco, en local menor de cien (100) metros cuadrados.
- Grupo II: Comercio ocasional, constituido por el resto del comercio al por menor, los servicios personales, sucursales bancarias, así como el comercio mixto al por menor en locales menores de trescientos cincuenta (350) metros cuadrados.
- Grupo III: Comercio mixto al por menor en superficies medias en locales mayores de trescientos cincuenta (350) metros cuadrados y menores de dos mil (2.000) metros cuadrados.
- Grupo IV: Locales comerciales en pasajes, galerías o mercados, con despachos independientes hasta dos mil (2.000) metros cuadrados.
- Grupo V: Centros comerciales con una superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados, solamente autorizables cuando medie expresa aprobación previa de los entes públicos competentes en materia de grandes equipamientos comerciales, y en especial, de la Consejería de Economía y Comercio de la CAPV.



— VI. taldea: Industri edo biltegitratzeko lokalak, handizkako salmenta dutenak edota lokal horietan bertan ekoizten den manufakturaren salmenta zuzena egiten dutenak.

### 219. artikulua.—Lokalen baldintzak

Merkataritza erabilera duten lokalek, indarreko legerian aplikagarria dena ezezik, ondoko baldintza hauek beteko dituzte:

1. Baldin eta eraikin horretan etxebizitza erabilera bada, lokal horiek sarbide eta eskailera lokabeak izan beharko dituzte, beheko solairuan edo goiko solairuetan dauden lokaletatik askeak, baldin eta solairu horietan merkataritza erabilerarik haizu bada.

2. Barneko eskailera horien gutxieneko zabalera, merkataritza lokalatan, metro batekoa izango da I. eta II. taldeen kasuan, eta metro bat eta hogeita hamar zentimetrokoa (1,30 metro) II., IV. eta V. taldeen kasuan.

3. Elikaduren arloko merkataritza lokalek, izaera berezia izateagatik, udal arautegiari lotuta egon daitezke; dena dela, arautegi horrek gutxienez arau hauetan ezarri diren manuak ezarriko ditu.

4. Merkataritzako lokalek aparkatzeko plaza bat izango dute jendearentzako salmentarako azalera erabilgarriaren berrogeita hamar (50) m<sup>2</sup> bakoitzeko. Dena dela, betebeharrak salbuesita daude berrehun eta berrogeita hamar (250) metro karratuko azalera edo gutxiago duten lokalek, baldin eta egon dauden erakinetan badaude arau subsidiario hauek indarrean jarriko direnean eta baldintza hori betetzeko aukerarik ez badute, edota horien fondoak hamar (10) metrokoa edo motzagoa bada, edota fatxadaren frontea zortzi (8) metrokoa edo gutxiagoa bada.

5. Gurpilezkoen trafikoa duten kaleetan dauden eraskuleihoetan ezin da kalearen ardatzarekiko kristal oblikuorik jarri baldin eta ibilgailuen argien islak eragiten badituzte, zertarako-eta inor ez itsutzeko.

6. Berrehun (200) metro karratu baino gehiago dituzten merkataritzako lokalen kasuan, Udalak ordu gorietan eragin dezakeen trafikoaren gaineko eraginaren azterlanaren proiektua egiteko eska dezake; azterlan horretan pilaketak ekiditeko hartuko diren neurrien bidezko eta adieraziko da.

7. Merkataritzako lokalak ezin dira eraikinen sestren azpitik kokatu, baldin eta horien erabilera ez bada merkataritzakoa.

8. Gutxieneko azalera eta altuerak:

Hertsiki beteko dira Eusko Jaurlaritzaren martxoaren 24ko 59/1981 eta abenduaren 19ko 291/1983 Dekretuak. Halaber, kontuan hartuko dira kutzazain automatikoen altuera eta jendeari jaramon egiteko leihatilen altuera, mugikortasun murriztua duten pertsonen era erabiltzeko aukera izan ditzaten.

a) Lokalean jendearentzako den aldeak gutxienez sei (6) metro karratu izango ditu eta ezin du izan etxebizitzekin inolako zuzeneko komunikaziorik.

b) Lokalaren gutxieneko altuera askea hiru metrokoa izango da merkataritzako jarduerak duten solairu guztietan. Dena dela, Udalak altuera baxuagoko egoerak har ditzake kontuan, baldin eta eraikinen artapan eta multzo babestuen emaitza bada. Soto baten lanpostu iraunkorrek baldin badaude edota horietara jendeak irisgarritasuna badu, gutxieneko altuera, halaber, hiru metrokoa izango da eta nahitaez eraikinen beheko solairuko jarduerari lotuta beharko dute egon. Baldin eta sotoaren erabilera biltegia eta komuna baino ez bada, haizu daiteke bi metro eta berrogeita hamar (2,50m.) zentimetroko gutxieneko altuera eta ez du konputatuko eraikigarritasunaren kalkuluen ondoretarako. Haizu dira solairuak baina ezin dute oin-planonaren lokalaren azalaren ehuneko hogeita hamarra (30) gainditu. Solairuarearen gaineko altuera askeak bi metro eta berrogeita hamar (2,50) zentimetro baino gehiago eta hiru (3) metro baino gutxiako eduki behar ditu.

c) Lokalaren zolaketa koto sestra baino baxuagoa bada, herri bideetik sarbide zuzenaren tokian, sarrera horrek bi metroko altuera askea izango du espaloien sestatik ataburuaren beheko lerroaraino; desnibel hori eskailera baten bidez gaindituko da eta mailak gutxienez hogeita zortzi (28) zentimetro bider hamazazpi (17) zentimetrokoak izango dira, eta ordeka metro bateko zabalera izango da gutxienez zabalitzen den tokian, hau da, atea irekitzeko beste toki dagoen lekuan.

Lokalera sartzeko eraiki behar diren arrapala edo mailak fatxadaren lerotik barrurantz egingo dira.

Merkataritzako lokalak lehen sotoan baino ez dira haizuko eta solairu horrek goiko hurrengoko lokalarekin bat egingo du; halaber, 220. artikuluan adierazi diren aireztapen elementuak izango ditu kaleen desnibelagatik bata eta bestearen sarbideak lokabeak direnean.

### 220. artikulua.—NBE-CPI-96 betetzea

1. Sarbide eta eskaileren izariketa eraikintzari buruzko NBE-CPI-91 oinarriko arauan ezarri denari doituako zai; arau hori babesaren baldintzei eta garatzen duten eranskinei buruzkoa da. Horien gutxieneko zabalera laurogei zentimetrokoa (0,80 m) izango da ate bakarrekota bada, eta metro bat eta hogeitazentimetrokoa (1,20 m) ate bikoitza bada; biratze era-

— Grupo VI: Locales industriales o de almacenamiento con venta mayorista o venta directa de la manufactura producida o almacenada en los mismos locales.

### Artículo 219.—Condiciones de los locales

Los locales de uso comercial, además de la legislación vigente, en cuanto le fuera de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones:

1. En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, éstas deberán disponer de acceso y escaleras independientes de los locales comerciales de la planta baja, o de plantas superiores si se autorizase el uso comercial en ellas.

2. El ancho mínimo de las escaleras interiores de los locales comerciales será de un metro para los grupos I y II, y de uno con treinta (1,30) metros para los grupos II, IV y V.

3. Los locales comerciales del ramo de la alimentación, por su peculiar naturaleza, podrán ser objeto de una normativa municipal específica que, en cualquier caso, observará como mínimo las prescripciones contenidas en las presentes Normas.

4. Los locales comerciales dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie cubierta de venta accesible al público. No obstante, se consideran excluidos de esta obligación aquellos locales de superficie igual o inferior a los doscientos cincuenta (250) metros cuadrados que pudieran ubicarse en edificios existentes a partir del momento de la aprobación de estas Normas Subsidiarias, y a los que no pudiere exigirse esta condición; o cuyo fondo sea igual o inferior a diez (10) metros; o cuyo frente de fachada sea igual o inferior a ocho (8) metros.

5. En los escaparates situados en calles con tráfico rodado no podrán colocarse cristales oblicuos al eje de la calle que puedan producir reflejos de los faros de los coches, con el fin de evitar deslumbramientos.

6. Para los locales comerciales que tengan una superficie mayor de doscientos (200) metros cuadrados, el Ayuntamiento podrá exigir un proyecto de estudio del impacto del tráfico generado en hora punta, que incluya la correspondiente justificación de las medidas adoptadas para evitar congestiones.

7. Los locales comerciales no podrán situarse en plantas bajo rasante de edificios cuyo uso característico sea diferente al comercial.

8. Superficies y alturas mínimas:

Será de aplicación estricta a los locales comerciales todas las especificaciones señaladas en los Decretos del Gobierno Vasco 59/1981, de 24 de marzo, y 291/1983, de 19 de diciembre. Además, se tendrá en cuenta la altura de cajeros automáticos y de ventanillas de atención al público, de manera que puedan ser usados por personas de movilidad reducida.

a) La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de seis (6) metros cuadrados y no podrá tener comunicación directa con ninguna vivienda.

b) La altura mínima libre de un local comercial será de tres metros, en cualesquiera de las plantas en las que se realice actividad comercial. No obstante, el Ayuntamiento podrá considerar situaciones de menos altura derivadas de la conservación de edificios y conjuntos protegidos. En caso de construirse sótano en el que se localicen puestos de trabajo permanentes o a los que tenga acceso el público, la altura libre mínima será asimismo de tres metros, debiendo estar necesariamente ligado a la actividad de la planta baja del edificio. Cuando el sótano se utilice solamente para uso de almacén y aseos, se autorizará una altura libre mínima de dos con cincuenta (2,50) metros, no computando su volumen a efectos del cálculo de la edificabilidad. Se autorizan entreplantas que no podrán ocupar más del treinta (30) por cien de la superficie del local en planta. La altura libre por encima de la entreplanta no deberá ser inferior a dos con cincuenta (2,50) metros, ni a tres (3) metros por de bajo.

c) 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 dos (2) metros contados desde la línea inferior del dintel desde la rasante de la acera; el desnivel se salvará mediante escalera con peldaños mínimos de veintiocho (28) por diecisiete (17) centímetros, que deje una meseta de un (1) metro de ancho como mínimo a nivel del batiente, donde pueda efectuarse el giro de la puerta.

Las rampas o peldaños que sean necesarios construir para el acceso al local, deberán realizarse de la línea de la fachada hacia el interior del mismo.

Sólo se admitirán locales comerciales en el primer sótano, el cual deberá constituir una unidad con el local de la planta inmediata superior y dispondrá de los elementos de ventilación señalados en el artículo 220 excepto cuando el acceso pueda realizarse independientemente por razón del desnivel de las calles.

### Artículo 220.—Cumplimiento de la NBE-CPI-96

1. El dimensionamiento de los accesos y escaleras se ajustará a lo previsto en la Norma Básica para la edificación NBE-CPI-91, sobre Condiciones de Protección, y anexos que la desarrollan, con una anchura mínima libre de la puerta de acceso de ochenta (0,80 metros) centímetros si es de una hoja y de un metro y veinte (1,20 metros) centímetros si es de

giketa hustuketaren norabidean egingo dute eta irekitzen direnean ez dute atzemango herri espaloia.

2. Jendearentzako aldean hiruehun (300) metro karratu baino gehiago dituzten merkataritzako lokalen kasuan, ahalik eta urrunen jarriko dira eta ate bakoitzean gutxienezko zabalera metro bat eta hogeitazentimetrokoa (1,20 m) izango da.

Jardueragatik NBE-CPI-96 arauaren kontra egiten ez bada, establezimendu horiek, gutxienez, suteen aurkako suitzalgailu bat izango dute, sei (6) Kg-koa eta hauts idorrezkoa, eta bat edo gehiago instalatuko dira ehun metro karratu (100) edo zatikiko. Baldin eta establezimenduak bostehun (500) metro karratuak gainditzen baditu, halaber, sute-aho ekipatua instalatuko da eta beste bat hortik gorako bostehun (500) metro karratuko edo zatikiko, eta beti zainduko da arestian aipatu den eraikinen suteen aurkako babeserako baldintzei buruzko oinarritzako arauan ezarri dena.

### 221. artikulua.—*Gutxienezko zerbitzuak*

Merkataritzako lokalek langileentzako higiene zerbitzuak izango dituzte, Laneko Segurtasun eta Higienaren Ordenantza Orokorrean ezarri dena betez alegia, eta hamar langile baino gehiago dituzten enpresen kasuan, gutxienez, ondoko hauek izango dira:

1. Bi (2) metro karratuko aldagelak eta komunak perrona bakoitzeko, sexuak bereiztuz.
2. Konketa bat (1) hogeitabost gizoneko (25) eta beste bat hamabost (15) emakume, baldin eta lansaio txanda berean badaude.
3. Komun bat (1) hogeitabost gizoneko (25) eta beste bat hamabost (15) emakume, baldin eta lansaio txanda berean badaude.

Hamar (10) langile baino gutxiago dituzten enpresen kasuan, gutxienez, komun bat eta konketa bat eskatuko dira.

Multzoa eratzen duten lokalen komunak taldekatu egin daitezke eta horrela zerbitzua emango duen toki bakarrean batu; horren azalera horietariko bakoitzaren zerbitzuen batura izango da.

Zerbitzuen alde horien diseinuak mugikortasun urria duten pertsonen buruzko arautegiak eta beharizanak beteko ditu.

### 222. artikulua.—*Aireztapena eta hustuketa*

Aireztapen naturala duten lokalek erabateko azaleko aireztapena izango dute, gutxienez toki bakoitzeko oin-olanoaren azaleraren zortziren batekoa (1/8). Salbu daude beren beregi biltegiak, trastelekuak eta igarobideak diren lokalak.

Lokalek aireztapen artifiziala izan dezakeet. Horrelakoetan instalazioari buruzko proiektu xehekatua aurkeztea eskatuko da, Udalak onetsi behar duena alegia. Halaber, instalazio horrek udal agintaritzaren aldiroko ikuskapena gainditu beharko du; agintaritzaren horrek lokalaren itxura partziala edo osoa agin dezake baldin eta instalazioaren jarduna ez bada egokia.

Kanpoaldera egingo den gas, lurrun, ke eta hautsen hustuketa Jarduera Gogaikarri, Osasungaitz, Kaltegarri eta Arrisksutsuei buruzko Bizkaiko Foru Aldundiaren 171/1985 Dekretuan ezarri den Araudia beteko duten instalazio egoki eta eraginkorren bidez egingo da. Beheko solairuan merkataritzako erabilerak dituzten eraikin berrietan gainalderaino helduko den hustuketarako galeria egin beharko da.

### 223. artikulua.—*Seinalazioa*

Markesinak kokatzeko fatxadaren lerroitik haizu den gehieneko irteeraren metro batekoa izango da.

Banderola motako errotuluek, hau da fatxadarekiko perpendikularrek, ezin dute hegalduran espaloien zabalerean laurdena gainditu eta ez dute inoiz metro lineala gaindituko, salbu eta eraikinean hegaldura handiagoa dagoenean, eta horrelakoetan ezin du horren mugaraino irten edota ezarri den berrogeita hamar (50) zentimetrokoa gainditu.

Debeku da elementu horiek espaloien behetik neurtuta bi metro eta berrogeita hamar (2,50 m) zentimetro baino baxuago jartzea.

Errotulu adotsatu eta erakusleihen instalazioa egon dauden baoben izari eta formei egokitu zaizkie eta hormen barrualdeko erakusleihen arozintza eta kristalezko itxurak kokatuko dira, horiek eragiten dituzten motxetak agerian utziz; ezin dira, inoiz, eraikinen fatxadetan atarteak, muestrarioak edo kartelerak jarri.

Bidezko lizentzia eskabidearekin batera instalatuko diren elementuen altueraren, profilen eta ebakiduren planoak ekarriko dira eta testua, era, materialak, ezartzeko sistemak, etab. adieraziko dira. Argia duten errotuluek tentsio baxuko araudi elektroteknikoa bete beharko dute. Eskatu den baimerari gaitziritzi egin ahal zaio arazoi estetikoek edo beste edozeinek horrela egitea aholkatzen badu.

### 224. artikulua.—*Zolaketa*

Garaje, tailer eta biltegiek hormigoizko edo zementuzko mortairuzko zolaketa izan dezakete, baldin eta hautsaren aurkako pintura bidezko tratamendua badute; halaber, asfaltoa edota erabilera horietarako dauden gainjanzkidura bereziak izan ditzakete.

dos hojas cuyo giro se realizará en el sentido o sentidos de la evacuación de forma que su apertura no invada la acera pública.

2. En los locales con una superficie destinada a público superior a trecientos (300) metros cuadrados, lo más separadas posible, con una anchura en cada puerta de un metro y veinte (1,20 metros) centímetros como mínimo.

Siempre que por razón de su actividad no se contradiga la Norma NBE-CPI-96, todos los establecimientos deberán contar, como mínimo, con un extintor de incendio de seis (6) kg de polvo seco instalándose uno o más por cada cien (100) metros cuadrados o fracción. Para establecimientos con superficie mayor de quinientos (500) metros cuadrados, se instalará además, una boca de incendios equipada y una más por cada quinientos (500) metros cuadrados o fracción, estándole, en todos los casos, a lo previsto en la citada Norma Básica sobre condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios.

### Artículo 221.—*Servicios mínimos*

Los locales comerciales dispondrán para su personal de los servicios de higiene que fija la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y como mínimo para empresas con más de diez (10) trabajadores, de los siguientes:

1. Dos (2) metros cuadrados de vestuario y sanitario por persona, con separación por sexos.
2. Un (1) lavabo por cada veinticinco (25) hombres y otro por cada quince (15) mujeres que trabajen la misma jornada.
3. Un (1) inodoro por cada veinticinco (25) hombres y otro por cada quince (15) mujeres que trabajen la misma jornada.

Para empresas con menos de diez (10) trabajadores se exigirá, como mínimo, un inodoro y un lavabo.

Los servicios sanitarios de varios locales que formen un conjunto podrán agruparse de forma que se concentren en una única unidad los servicios de superficie equivalente a la suma de los servicios de cada uno de ellos.

El diseño de las zonas de servicios serán tales que se adapten a las necesidades y cumplan las normativas para personas con movilidad reducida.

### Artículo 222.—*Ventilación y evacuación*

Los locales con ventilación natural deberán disponer de ventilación de superficie total no inferior a un octavo (1/8) de la superficie en planta de cada dependencia. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos.

Los locales podrán disponer de ventilación artificial. Se exigirá, en este caso, la presentación de un proyecto detallado de la instalación, que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento. La instalación quedará, además, sometida a revisión periódica por la autoridad municipal, la cual podrá, incluso, ordenar el cierre total o parcial del local en el caso de deficiente funcionamiento de la instalación.

La evacuación de gases, vapores, humos y polvos que se haga al exterior, se dotará de instalaciones adecuadas y eficaces conforme al Reglamento sobre la materia y a lo dispuesto en el Decreto 171/1985, de la Diputación Foral de Bizkaia, sobre Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. En los nuevos edificios con usos comerciales en planta baja deberá instalarse en ésta una galería de evacuación que debe llegar hasta la cubierta.

### Artículo 223.—*Señalización*

El saliente máximo permitido desde la línea de fachada para la colocación de marquesinas será de un (1) metro.

Los rótulos tipo banderola, es decir perpendiculares a la fachada, no podrán superar en vuelo la cuarta parte de la anchura de la acera y en ningún caso un (1) metro lineal (1 ml) salvo que existiera un voladizo superior del edificio, en cuyo caso podría sobresalir hasta el límite del mismo, ni superar la altura establecida de cincuenta centímetros (0,50 metros).

No se permitirá la colocación de dichos elementos a menos altura de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 metros) del suelo de la acera.

La instalación de rótulos adosados, escaparates y expositores se ajustará a las dimensiones y formas de los huecos existentes, colocándose la carpintería y cierres acristalados de los escaparates en la cara interior de los muros, dejando vistas las mochetas formadas por los mismos, no pudiendo, en ningún caso, la colocación de portadas, muestrarios o carteleras adosarse a fachadas de edificios.

Con la correspondiente solicitud de licencia deberán aportarse planos de alzado, perfil y secciones de los diferentes elementos a instalar, con las especificaciones del texto, formas, materiales, sistemas de fijación etc., debiendo cumplir los rótulos luminosos con lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, pudiéndose denegar la autorización solicitada por razones de estética u otro motivo que así lo aconsejara.

### Artículo 224.—*Pavimentación*

Los garajes, talleres y almacenes podrán tener el pavimento de hormigón o mortero de cemento siempre que estén tratados con pintura anti-polvo, así como asfalto y aquellos revestimientos especiales previstos para dichos usos.

Gainerako establezimenduetan zorua, gutxienez, terrazozko baldosazkoak izango dira.

### 225. artikulua.—*Saneamendua*

1. Hustuguneak kuxteta eta eraikinean egon dagoen saneamendu sareari lotuta egongo dira; kuxteta guztiak erregistratzeko moduan utziko dira eta hala daudenetan nola beharrezkoa den berrietan sifoi-estalkiak edo enbaldosatzeko kutxadun estalkiak jarriko dira, gero silikonaz era egokian zigilatuz gas eta usainen ustezko ihesak ekiditeko.

2. Baldin eta beharrezkoa bada kuxteta berriren bat eraikitzea, hori, gutxienez, berrogeita hamar bider berrogeita hamar (50 × 50) zentimetrokoa izango da barruan, era egokian zarpeatuko da eta angeluetan kainerdiak izango ditu.

3. Sare orokorrarekiko lotunea eraikinaren egon dagoen lotune nagusiaren bidez egingo da; salbuespen kasuetan, zerbitzuaren baldintzek horrela eskatzen dutenean eta aurrez proiektu tekniko eta udalaren arkitektoaren txostena gertatu ondoren, saneamenduaren sare orokorrera zuzenean lotzea erabaki daiteke.

### 226. artikulua.—*Argiak*

Establezimendu guztietan larrialdietarako argi arruntak egongo dira, eta baita seinalizaziozkoak ere; irteera eta hustuketarako igarobide guztietan larrialdietarako argiak jarriko dira eta beste bat banaketa eta babes elektrikoaren koadro nagusian; halaber, argiak egongo dira eskaileren aldean. Gutxienez argi bat egongo da hogeita hamar (30) metro karratu edo zatikiko eta horien gutxieneko autonomia bi (2) ordukoa zaingo da eta hamar (10) luxeko argia emango dute.

### 227. artikulua.—*Zaratak*

Oro har ez dituzte gaindituko 40 db(A)—ak 22etara arte eta 30 db(A)—ak, berriz, goizeko 8retara arte.

### 228. artikulua.—*Lokalen eraldaketa eta egokitzapena*

Jarduerak instalatzeko lokalen eraldaketa eta egokitzapen jarduketa guztietan, baldin eta fatxadaren eragiketa horiek bereizketa, eraldaketa edo hobekuntza eragiten badute, nahiz eta baoak edota osaketa ez ukitu, egungo egoera eta eraldaketak proposatzen dituenak xehekatu beharko dira eta era egokian bidezkotuko dira; gero Udalaren irizpidea izango da horietariko bat edo beste aldatzeari ekitea baldin eta eraikinaren berezitasunak edo antzintasunak horrela egitea eskatzen badu.

### 229. artikulua.—*Antolamendutik kanpo dauden lokalak*

Jatorriz etxebizitzaren eraikinak direnetan dauden merkataritzako erabilerak, baldin eta jarduera egiteko udalaren lizentzia badute eta edozein arrazoi dela medio 8erabilera, lurzoruaren sailkapena, etab.) honako arau subsidiarioetan ezarri denaren kontra badaude era iragankorrean mantendu egongo dira harik eta titulartasun aldaketa gertatu arte.

Arau subsidiarioak indarrean jarriko direnean egon dauden eta adierazi diren jarduera horiek, baldin eta udalaren lizentzia badute jarduera egiteko eta horko zehaztapenen aplikazioaren arabera horiekin bat ez bada toz, antolamendutik kanpoko taldearen barruan geratuko dira harik eta titulartasun edota lokalaren jarduera aldaketa gertatu arte.

V. ATALA

HOTEL-ERABILERA

### 230. artikulua.—*Definizioa*

Erkidegoaren ostatu erabilerarako diren eraikinei dagokien erabilera, adibidez, senar-emazteen edo gazteen egoitzak, edota turistentzako aldi baterako ostatuak, adibidez, hotelak, aparta-hotelak, motelak eta, oro har, ostalaritzakoak.

Baldintzak:

1. Lokalen ondore horretarako indarrean dagoen legerian ezarri dena beteko dute.
2. Jarduera osagarriak erabilera zehatz bakoitzaren baldintzei egokituko zaizkie.
3. Aparkalekua: plaza bat (1) eraiki den ehun metro (100) karratuko unitateko.

### 231. artikulua.—*Lokalen baldintzak*

1. Erabilera honen barruan aldi baterako ostatua gehi jaten emateko zerbitzua bideratzen duten jarduerak daude, pentsio osoaren araubideari lotuta zein ez, edo jatetxe zerbitzu gabeko ostatua baino ez dutenak ematen, non-eta jendarentzat zabalik dauden eraikinetan eta 1986ko ekainaren 19ko ostalaritzako establezimenduen sailkapen propioaren legeriaren eta horren ondoko aldarazpenen baldintzak betetzen dituzten tokietan.

2. Erabilera hori duten eraikinetan erabilera osagarriak haizuko dira, berriazko erabilera edo erabilera nagusiaren zerbitzari moduan, esaterako,

Los demás establecimientos deberán tener el suelo revestido con baldosas de terrazo como mínimo.

### Artículo 225.—*Saneamiento*

1. Los desagües deberán conectarse a las arquetas y red de saneamiento existente en el edificio, debiendo quedar todas las arquetas registrables, colocándose, tanto en las existentes como en las nuevas que sea preciso, tapas sinfónicas o tapas con caja para embaldosar sellándose debidamente con silicona, en evitación de posibles fugas de gases y olores.

2. En el caso de ser necesaria la construcción de alguna nueva arqueta, ésta será, como mínimo, de cincuenta por cincuenta (50 × 50) centímetros interiores, debidamente raseada y con formación de medias cañas en sus ángulos.

3. La acometida a la red general será a través de la general ya existente de acometida del edificio, pudiendo autorizarse en casos excepcionales, cuando las condiciones del servicio así lo requieran, y previo proyecto técnico e informe del servicio de Arquitectura de este Ayuntamiento, a acometida directa a la red general de saneamiento.

### Artículo 226.—*Alumbrado*

Todos los establecimientos dispondrán de alumbrado ordinario de emergencia de señalización, disponiendo de alumbrado de emergencia en todas las salidas y pasos de evacuación, y otro situado junto al cuadro general de distribución y protección eléctrica, así como en las zonas de escaleras con un mínimo de un punto de luz cada treinta (30) metros cuadrados o fracción, con una autonomía mínima de dos (2) horas y diez (10) lux.

### Artículo 227.—*Ruidos*

Como regla general no se superarán los cuarenta (40) db(A) hasta las veintidós (22) horas o los treinta (30) db(A) hasta las ocho (8) y veintidós (22) horas respectivamente.

### Artículo 228.—*Reforma y adaptación de locales*

En todo tipo de actuación de reforma y adaptación de locales para instalación de actividades que conlleven separación, reforma y mejora de fachada, aun sin modificación de huecos ni composición, deberá detallarse los estados actuales y propuestos de la reforma, especificando debidamente los materiales y calidades a emplear, debiéndose justificar adecuadamente y quedando a criterio del Ayuntamiento la posible modificación de alguno de los mismos, en los casos que la singularidad o antigüedad de la edificación así lo aconseje.

### Artículo 229.—*Locales fuera de ordenación*

Los usos comerciales existentes en primitivos edificios de viviendas que dispongan de la licencia de Actividad Municipal y fueran disconformes con las presentes Normas Subsidiarias, por cualquier motivo (uso, clasificación del suelo, etc.) se mantendrán con carácter transitorio en tanto no sufran cambio de titularidad.

Los usos existentes a la entrada en vigor de las Normas, que dispongan de la licencia de actividad municipal y fueran disconformes con el mismo en virtud de la aplicación de las condiciones de los locales, no quedarán sujetos a la condición de fuera de ordenación en tanto no cambie la titularidad y/o actividad local.

SECCIÓN V

USO HOTELERO

### Artículo 230.—*Definición*

Es el uso que corresponde a aquellos edificios que se destinan a alojamientos comunitarios, como son residencias, de matrimonios o de juventud, y al alojamiento temporal para turistas, como hoteles, aparta-hoteles, moteles y en general los del uso de hostelería.

Condiciones:

1. Los locales cumplirán las determinaciones de la legislación vigente al efecto.
2. Las actividades complementarias se ajustarán a las condiciones de cada uso específico.
3. Aparcamiento: una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

### Artículo 231.—*Condiciones de los locales*

1. Comprende este uso las actividades que facilitan el servicio de alojamiento temporal con el de comidas, con sujeción o no al régimen de pensión completa, o únicamente el de alojamiento sin servicio de comedor, en edificios abiertos al público, con sujeción a las condiciones de la legislación propia de clasificación de los establecimientos hoteleros de 19 de junio de 1986, con sus modificaciones posteriores.

2. En los edificios destinados a este uso se admitirán actividades complementarias como usos servidores del uso propio o principal, como tien-

txikizkako salmentarako dendak, ileapaindegiak, igerikotiak, jendearentzat zabalik dauden jatetxeak, jendearentzat zabalik dauden edarien establezimenduak eta kafetegiak (ikuskitzenak dituztenak edo ez), atezainaren etxebizitza, etab., baldin eta erabilera horiek ez badute erabilera nagusiaren azalera eraikiaren ehuneko hogeia (20) gaintitzen eta aipatu diren bi azalera horietan zaintza-aparkalekuan aurreikusitako behar den nahitaezko erabilera zerbitzariaren gutxieneko azalera zenbatu gabe; delako horretan plaza bat ezarriko da eraikita dagoen ehun (100) metro karratuko unitateko.

3. Erabilera bat ostalaritzako erabileratzat jotzeko baldintza hori bidezko beharko da eta baimena eta ostalaritzako establezimenduaren behin-behineko sailkapena aurkeztu beharko dira.

4. Laurehun (400) metro karratu baino gehiago dituzten merkataritzako lokalen kasuan, Udalak ordu gorietan eragin dezakeen trafikoaren gaineko eraginaren azterlanaren proiektua egiteko eska dezake; azterlan horretan pilaketak ekiditeko hartuko diren neurrien bidezko adieraziko da.

## VI. ATALA

## ERKIDEGOAREN EGOITZA

**232. artikulua.—Definizioa**

1. Erabilera honen barruan nolabaiteko behin betikotasunarekin erkidego egoitza ematen duten jarduerak daude, jatetxe zerbitzuarekin edo horrelakorik gabe, baina etxebizitza unitateak edota etxebizitza-apartamentuak eratu gabe.

2. Erabilera hori duten eraikinetan erabilera osagarriak haizuko dira, berariazko erabilera edo erabilera nagusiaren zerbitzari moduan, esaterako, bilerak egiteko aretoak, bainu termalen gelak edo medikuntzako bainuen gelak, oratorioak, jatetxe propioa, kafetegi propioa, ikuztegia, garbiketa, etab., eta, halaber, jarduera osagarriak haizu daitezke, adibidez txikizkako salmentarako dendak, ileapaindegiak, igerikotiak, jendearentzat zabalik dauden jatetxeak, jendearentzat zabalik dauden edarien establezimenduak eta kafetegiak (ikuskitzenak dituztenak edo ez), atezainaren etxebizitza, etab., baldin eta erabilera horiek ez badute erabilera nagusiaren azalera eraikiaren ehuneko hogeia (20) gaintitzen eta aipatu diren bi azalera horietan zaintza-aparkalekuan aurreikusitako behar den nahitaezko erabilera zerbitzariaren gutxieneko azalera zenbatu gabe; delako horretan plaza bat ezarriko da eraikita dagoen ehun (100) metro karratuko unitateko.

## VII. ATALA

## GIZARTE ETA KULTUR ERABILERA

**233. artikulua.—Definizioa**

Erabilera honen barruan gizarte edo kultur jarduerekin lotuta dauden eraikinak daude, hau da, hiritarren etxeak, gazteen biltokiak, liburutegiak, kultur etxeak, tele-klubak, etab.

## VIII. ATALA

## HEZKUNTZA ERABILERA

**234. artikulua.—Definizioa**

Erabilera hau eraikin eta lokal pribatuei dagokie eta bereziki irakaskuntza eta ikerkuntzarako dira, gradu eta espezialitate guztietan.

**235. artikulua.—Lokalen baldintzak**

Indarreko xedapenek adierazi den erabilera horretarako ezarriko dituzten baldintzak beteko dituzte. Zehaztapen zehatzak ez badaude, ondoko hauek beteko dira:

1. Ikasle bakoitzeko bat koma bost (1,5) metro karratuko gutxieneko azalera egongo da.

2. Barneko eskaileren gutxieneko zabalera metro bat eta hogeita hamar (1,30) zentimetrokoa da.

3. Eraikin edo lokal guztiek komun lokabeak izango dituzte gizonezko eta emakumezkoentzat.

4. Irakaskuntzako lokalek aireztapen naturala eta artifiziala izango dute, eta, edozein egoeratan, orduko hiru bolumeneko berriztapena bermatuko da.

5. Lokal hauek aparkatzeko plaza bat izango dute eraikita dauden ehun (100) metro karratuko, delako munta horretatik ikasgelak eta horien erantsiak diren esparruak kendu ondoren, horientzat hamar (10) ikasleko aparkatzeko plaza bat gehituko baita. Halaber, bizikletak uzteko plaza bat izango dute ikasgelako bost (5) metro karratuko; plaza horiek era egokian seinalizatuko dira edo ibilgailuarentzat bidezko segurtasun sistemak edukiko dituzte.

6. Laurehun (400) metro karratu baino gehiago dituzten lokalen kasuan, Udalak ordu gorietan eragin dezakeen trafikoaren gaineko eraginaren azterlanaren proiektua egiteko eska dezake; azterlan horretan pilaketak ekiditeko hartuko diren neurrien bidezko adieraziko da.

das al por menor, peluquerías, piscinas, restaurantes abiertos al público, establecimientos de bebidas y café abiertos al público con o sin espectáculo, vivienda del conserje, etc., siempre que estos usos no superen el veinte (20) por cien de la superficie construida del uso principal y sin que se incluya en ninguna de las dos superficies citadas la superficie mínima del uso servidor obligatorio de prever de guardería-aparcamiento, el cual se dimensionará a razón de una plaza por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

3. Para estimarse un uso definido como uso hotelero, se deberá justificar su condición, aportando la autorización y clasificación provisional como tal establecimiento hotelero.

4. Para los edificios que tengan una superficie mayor de cuatrocientos (400) metros cuadrados, el Ayuntamiento podrá exigir un estudio del impacto del tráfico generado en las horas en las que se prevea una afluencia extraordinaria, que incluya la correspondiente justificación de las medidas adoptadas para evitar congestiones.

## SECCIÓN VI

## USO RESIDENCIAL COMUNITARIO

**Artículo 232.—Definición**

1. Es el uso que corresponde a aquellas actividades que proporcionan alojamiento comunitario con un carácter de cierta permanencia en la residencia, con o sin servicio común de comedor, sin que permitan la constitución de unidades de vivienda o viviendas-apartamentos bajo ningún concepto.

2. Los edificios que se destinen a este uso podrían tener servicios comunes, como salas de reunión, salas de baño termales o medicinales, oratorios, restaurante propio, cafetería propia, lavandería, limpieza, etc., admitiéndose además actividades complementarias como usos servidores del uso principal como tiendas de comercio al por menor, peluquerías, piscinas, restaurantes abiertos al público, establecimientos de bebidas y café con o sin espectáculos abiertos al público, vivienda del conserje, etc., siempre que estos usos servidores no superen el veinte (20) por ciento de la superficie construida del uso propio o principal y sin que se incluya en ninguna de las dos superficies citadas la superficie mínima del uso servidor obligatorio de prever de guardería-aparcamiento, el cual se dimensionará como mínimo en la proporción de una plaza por cada cien (100) metros cuadrados.

## SECCIÓN VII

## USO SOCIO-CULTURAL

**Artículo 233.—Definición**

Se incluye en este uso aquellos edificios que alberguen actividades de relación social o culturales de tipo de centros cívicos, locales de juventud, bibliotecas, casas de cultura, tele-clubs, etc.

## SECCIÓN VIII

## USO EDUCATIVO

**Artículo 234.—Definición**

Es el uso que corresponde a los edificios y locales públicos y privados que se destinan principalmente a la enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades.

**Artículo 235.—Condiciones de los locales**

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes para el uso indicado. A falta de disposiciones específicas, se observarán al menos las siguientes:

1. Se establece una superficie mínima de uno con cinco (1,5) metros cuadrados de aula por alumno.

2. El ancho mínimo de las escaleras interiores de los locales será de uno con treinta (1,30) metros.

3. Todos los edificios o locales dispondrán de aseos independientes para hombres y mujeres.

4. Los locales de enseñanza dispondrán de ventilación natural o artificial, pero que en cualquier caso garantice una renovación equivalente a tres volúmenes/hora.

5. Los locales dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos, una vez descontados los espacios destinados a las aulas y sus espacios anejos, para los que se añadirá una plaza de aparcamiento por cada diez (10) alumnos. Además, dispondrán de una plaza de estacionamiento de bicicletas por cada cinco (5) metros cuadrados de aula, convenientemente señalizadas o dotadas de sus correspondientes elementos para la seguridad del vehículo.

6. Para los locales que tengan una superficie mayor de cuatrocientos (400) metros cuadrados, el Ayuntamiento podrá exigir un estudio del impacto del tráfico generado en horas punta, que incluya la correspondiente justificación de las medidas adoptadas para evitar congestiones.

## IX. ATALA

## OSASUN ETA LAGUNTZA ERABILERA

**236. artikulua.—Definizioa**

Erabilera hau eraikin publikoetan edo pribatuetan egiten da, baldin eta pertsona gaixoen tratamendu edota egonaldirako badira, edo horiei berdinetsita dauden beste modalitate batzuetarako.

**237. artikulua.—Lokalen baldintzak**

Beste arautegirik ez badago, indarreko xedapenetan ezarri diren zehaztapenak beteko dituzte; ondoko baldintza hauek eraenduko dute:

1. Lokal hauek aparkatzeko plaza bat izango dute eraikita dauden ehun (100) metro karratuko. Dena dela, betebeharrak honetatik salbu egongo dira berrehun eta berrogeita hamar (250) metro karratu edo gutxiagoko azalera duten lokalak.
2. Laurehun (400) metro karratu baino gehiago dituzten lokalen kasuan, Udalak ordu gorietan eragin dezakeen trafikoaren gaineko eraginaren azterlanaren proiektua egiteko eska dezake; azterlan horretan pilaketak ekiditeko hartuko diren neurrien bidez koketa adieraziko da.
3. Lokal horien sarbideragarritasuna zuzena izango da kaletik, salbu eta titularraren etxebizitzari itsatsita dauden kontsulta pribatuetan; hori ezin izango da albaitaritzako kontsulta izan baldin eta sarbidea erkidegoaren ezkaratetik badu. Beste erabilera batzuk dituzten eraikinen lehen solairuetan lokalak badaude, solairu horretara beti herri bidetik helbide zuzena izango duenetik igaroko da eta ez da loturarik izanen eraikinaren gainera ko elementuekiko.

## X. ATALA

## BULEGO ERABILERA

**238. artikulua.—Definizioa**

Erabilera honen barruan sailkatu dira administrazioak, finantzen arlokoak, profesionalenak eta idazgu pribatuak, eta baita datuen ikerkuntzarako zentroak ere.

**239. artikulua.—Lokalen baldintzak**

Bulego erabilera duten lokalek, indarreko legerian ezarri dena ezezik, aplikagarriak badira ondoko baldintza hauek beteko dituzte:

1. Baldin eta eguneko hurbildu eta sartuko den jendea berrogeita hamar (50) pertsona baino gehiago izatea aurreikusi bada, jendearentzako aldeak gutxienez zortzi (8) metro karratu izango ditu eta ezin du izan etxebizitzekin inolako erlazio zuzenik.
2. Baldin eta eraikin horretan etxebizitza erabilerarik badago, horrek eta beheko solairuan egongo den bulego erabilerak sarbide eta eskailera lokabeak izango dituzte.
3. Bulegoen aldean batez-besteko altuera, baldin eta horietan lanpostu finkoak badaude esleituta, hiru (3) metrokoa izango da. Baldin eta sotorik badago, gutxienezko altuera askea bi metro eta hirurogei (2,60 m) zentimetrokoa izango da eta nahitaez eraikineko beheko solairuko jarduerari egon beharko du lotuta eta biltegiak eta komunak baino ezin dira egon; horren bolumenak ez du zenbatuko eraikigarritasunaren ondoretarako.
4. Bulego erabilerako lokaletan barneko eskaileraren gutxienezko zabalera metro bat eta hogeitaz (1,20 metro) zentimetrokoa izango da.
5. Bulego lokalek ondoko gutxienezko zerbitzuak izango dituzte.
  - 5.1. Ehun (100) metro karratu edo zatikiko WC bat eta konketa bat.
  - 5.2. Ehun (100) metro karratutik gora erabat lokabeak izango dira emakume eta gizonezkoentzako komunak eta hori eta beren beregi merkataritzako den lokalaren arteko isolamendurako alde bat izango da. Komuntzien kabinak ezin dute lotura zuzenik izan lan egiteko esparruarekin.
  - 5.3. CNAEren 648 sinaduraren pentzutan dauden bulegoetarako zilegi da komunak unitate bakarrean biltzea eta horren azalera horietariko bakoitzaren zerbitzu norbanakotuen baturaren emaitza izango da.
6. Bulego hauek aparkatzeko plaza bat izango dute eraikita dauden berrogeita hamar (50) metro karratuko. Dena dela, betebeharrak honetatik salbu egongo dira berrehun (200) metro karratu edo gutxiagoko azalera duten lokalak.
7. Laurehun (400) metro karratu baino gehiago dituzten lokalen kasuan, Udalak ordu gorietan eragin dezakeen trafikoaren gaineko eraginaren azterlanaren proiektua egiteko eska dezake; azterlan horretan pilaketak ekiditeko hartuko diren neurrien bidez koketa adieraziko da.

## XI. ATALA

## ERLIJIOKO ERABILERA

**240. artikulua.—Definizioa**

Kultu erlijiosoari lotuta dauden eraikinak dira, publikoak izan zein pribatuak izan.

## SECCIÓN IX

## USO SANITARIO-ASISTENCIAL

**Artículo 236.—Definición**

Es el uso que corresponde a aquellos edificios públicos o privados destinados al tratamiento y/o al alojamiento de enfermos, y otras modalidades de asistencia asimiladas.

**Artículo 237.—Condiciones de los locales**

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes; en ausencia de otra Normativa específica, regirán las siguientes condiciones:

1. Los locales dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos. No obstante, se considerarán excluidos de esta obligación aquellos locales de superficie igual o inferior a los doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
2. Para los locales que tengan una superficie mayor de cuatrocientos (400) metros cuadrados, el Ayuntamiento podrá exigir un estudio del impacto del tráfico generado en horas punta que incluya la correspondiente justificación de las medidas adoptadas para evitar congestiones.
3. El acceso a los locales se realizará directamente desde la calle, excepto las consultas particulares anejas a la vivienda del titular, que no podrán dedicarse a la consulta veterinaria si el acceso es por el portal comunitario. Cuando existan locales en plantas primeras de edificios dedicados a otros usos, se accederá a esta planta siempre desde la baja comunicada directamente con la vía pública, y no existirá comunicación con los espacios comunes del resto del edificio.

## SECCIÓN X

## USO DE OFICINAS

**Artículo 238.—Definición**

Se incluyen en este uso las actividades privadas o públicas de carácter administrativo, financiero, de profesionales y despachos privados, así como centros de investigación de datos.

**Artículo 239.—Condiciones de los locales**

Los locales de uso de oficinas, además de la legislación vigente, en cuanto les fuere de aplicación, cumplirá las siguientes condiciones:

1. Cuando se prevea un acceso de público superior a las cincuenta (50) personas/día, la zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de ocho (8) metros cuadrados y no podrá tener comunicación directa con ninguna vivienda.
2. En el caso de que en el edificio exista uso de vivienda, éste deberá disponer de accesos y escaleras independientes de los locales de oficina situados en planta baja.
3. La altura libre media de las zonas de oficina que tengan adscrito un puesto de trabajo permanente será de tres (3) metros. En el caso de existir sótano, la altura libre mínima será de dos con sesenta (2,60) metros, debiendo estar necesariamente ligado a la actividad de la planta baja del edificio y sólo para uso de almacén y aseos, no computando su volumen a efectos del cálculo de la edificabilidad.
4. El ancho mínimo de las escaleras interiores de los locales de oficinas será de uno con veinte (1,20) metros.
5. Los locales de oficinas cumplirán los siguientes servicios mínimos.
  - 5.1. Por cada cien (100) metros cuadrados (o fracción), un WC y un lavabo.
  - 5.2. A partir de cien (100) metros cuadrados se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros, disponiendo de una zona de aislamiento que los separe del espacio propiamente comercial. Las cabinas de los inodoros no podrán tener comunicación directa con el espacio de trabajo.
  - 5.3. Para las oficinas encuadradas en la rúbrica 648 del CNAE, se permitirá concentrar los servicios en una única unidad de superficie equivalente a la suma de los servicios individuales de cada uno de ellos.
  - 5.4. Las oficinas dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados construidos. No obstante, se consideran excluidos de esta obligación aquellos locales de superficie igual o inferior a los doscientos (200) metros cuadrados.
  - 5.5. Para las oficinas que tengan una superficie mayor de cuatrocientos (400) metros cuadrados, el Ayuntamiento podrá exigir un estudio del impacto del tráfico generado en horas punta, que incluya la correspondiente justificación de las medidas adoptadas para evitar congestiones.

## SECCIÓN XI

## USO RELIGIOSO

**Artículo 240.—Definición**

Es el uso que corresponde a aquellos edificios destinados al culto religioso público o privado.

**241. artikulua.—Lokalen baldintzak**

Indarreko legerietan ezarri diren zedapenak beteko dituzte.

Hori gora-behera horrelako aforoa duten kasuetan Ikuskizun eta Bilerak Egiteko Aretoei buruzko Arautegian ezarri dena beteko dute eta, beraiaz, arkitekaturako oztopo, segurtasun baldintza, suteen kasuetako izu eta abarren arloak. Beren beregi da debeku biltzeko toki hauetara sarbidea kaleari begi dauden tokietatik ez egitea edo horrekin zuzenean lotuta dauden erabilera bereko esparruetatik.

XII. ATALA  
KIROL ERABILERA

**242. artikulua.—Definizioa**

Erabilera hau zuzenean dago lotuta kultura fisikoa eta kirolen arloko ariketen eginera edota irakaskuntzarako gertuturik dauden esparru eta eraikinei.

**243. artikulua.—Lokalen baldintzak**

Kirolari buruzko arautegian indarrean dauden xedapenak eta baldintzak beteko dituzte.

Herri lurzoruaren gainean kirol instalazioak proiektatzen direnean arautegia IVEFek argitaratu duena izango da, edota kirolaren arloan autonomia erkidegoan eskumena duten erakundeen argitara ditzaketena.

Beren beregi dago debekatuta kirolgune estalietara (gimnastika-lekue-tara, bolatokietara eta abar) sartzea beraien erkidegoko lekue-tatik, baldin eta toki horiek bestelako destinoa duten eraikinetan badaude. Zuzen-zuzen sartuko da bide publikotik.

XIII. ATALA  
GUNE ASKE ETA BERDEGUNEEN ERABILERA

**244. artikulua.—Definizioa**

Biztanleen osasungarritasun, josteta eta zabalaldiaren zerbitzura dauden landaketa edota instalazio osagarrietarako diren esparruei dagokien erabilera da; halaber, multzo honetan daude sailkatuta bide nagusiaren bideen babes eta isolamendua edo horrela eskatzen duten alde eta establezimenduen eta hiriaren taxuketa estetiko hobe eskuratzeko egiten direnak.

**245. artikulua.—Sailkapena**

Hiri lurzoruaren ordenantza hauetan ezarri denaren ondoretarako, herri erabilerrako gune askeak ondoko talde hauetan banatzen dira:

*I. Taldea: Parkeak.*—Hektarea bat baino azalera handiagoa duten gune askeak dira, alderik handienez lorategiak direnak alegia; horietan josteta erabilerrak egon daitezke, beti ere aplikazioaren gakoetan ezarri diren baldintzak betez.

*II. Taldea: Parkeak.*—Hektarea bat baino azalera handiagoa duten gune askeak dira, alderik handienez lorategiak direnak alegia; horietan naturaren baldintzak mantendu nahi dira eta, ondorioz, ez dira jendearen zerbitzurako beste instalazio batzuk onartzen, salbu eta toki horren apainketa eta artapen egokirako beharrezkoak direnak.

*III. Taldea: Lorategiak.*—Mila (1.000) metro baino azalera handiagoa duten aldeak dira, beti ere hogeita hamar (30) metroko diametroko zirkunferentzia inskribatzeko modukoak; alde horietan jendearentzako erraztasunak egon daitezke, aplikazio gakoetan araupetu diren baldintzak betez.

*IV. Taldea: Jolas eta josteta aldeak.*—Gutxienez berrehun (200) metro karratuko aldeak dira eta hamabi (12) metroko diametroko zirkunferentzia inskribatzeko modukoak; burutu behar duten helburua eskuratzeko baldintzak beteko dituzte.

**246. artikulua.—Baldintzak**

Herri parkeak eta lorategiak izango diren gune aske eta berdeguneak, hiri mailan sistema orokorrean sartuta eta helburu horrekin adierazita daudenak, nahitaez herri erabilera eta jazaritzakoak izango dira. Josteta instalazio batzuen kasuan sarbideragarritasuna baldintzatu egin daiteke baina horrek ez du esan nahi hori bereiztu egiten denik.

Gune aske horietatik eraikinen irisgarritasuna egin daiteke, baldin eta horretarako zolaketatun errenka badute eta horren gutxienez abalera hiru (3) metrokoa bada pertsona eta zerbitzurako ibilgailuentzat; urrunen dagoen ezkaratza ezin da galtzada horretatik berrogei (40) metro baino gehiagora egon.

**247. artikulua.—Gune aske eta bideen azpiko estazionamendua**

Herri gune aske eta bideetan, eta baita gune aske pribatuetan, ibilgailuen estazionamenduak eraiki daitezke. Baldin eta obra horiek herri berdeguneetan egiten badira, estazionamendua egiteko nahitaezkoa izango da udalak egingo duen bideragarritasun azterlanaren edo aparkatzeko pla-

**Artículo 241.—Condiciones de los locales**

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes.

En todo caso, se estará a lo dispuesto para los edificios de uso de espectáculos y salas de reunión de aforo equivalente, y en especial a lo que se refiere a barreras arquitectónicas, condiciones de seguridad frente a pánico e incendio, etc. Queda expresamente prohibido el acceso de público a los locales de congregación cuyo acceso no se produzca directamente desde la vía pública, o desde espacios del mismo uso directamente conectados con aquélla.

SECCIÓN XII  
USO DEPORTIVO

**Artículo 242.—Definición**

Es el uso que corresponde a aquellos espacios y edificios acondicionados para la práctica y/o enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes.

**Artículo 243.—Condiciones de los locales**

Cumplirán las condiciones fijadas por las disposiciones vigentes en materia de reglamentación deportiva.

Quando se proyecten instalaciones deportivas sobre suelo público se utilizará como normativa de diseño la editada por el IVEF, o la que puedan editar los organismos autónomos competentes en materia deportiva.

Queda expresamente prohibido el acceso a espacios deportivos cubiertos (gimnasios, boleras, etc.) que se sitúen en edificios con otro uso, desde el espacio comunitario de los mismos. El acceso se producirá directamente desde la vía pública.

SECCIÓN XIII  
USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

**Artículo 244.—Definición**

Es el uso que corresponde a aquellos espacios destinados a plantaciones y/o instalaciones complementarias al servicio de la salubridad, recreo y esparcimiento de la población; a la protección y aislamiento de las vías de la red principal o de las zonas y de los establecimientos que lo requieran, y a conseguir una mejor composición estética de la ciudad.

**Artículo 245.—Clasificación**

A los efectos de las presentes Ordenanzas para el Suelo Urbano el espacio libre y de uso público forma los siguientes grupos:

*Grupo I: Parques.*—Corresponde a los espacios libres de superficie mayor de una (1) hectárea, ajardinados en su mayor parte, y en los que pueda admitirse la existencia de instalaciones recreativas para la diversión pública, en las condiciones reguladas por las claves de aplicación.

*Grupo II: Parques.*—Corresponde a los espacios libres de superficie mayor de una (1) hectárea, ajardinados en su mayor parte, y en los que se pretende el mantenimiento de las condiciones naturales, por lo que no se admiten otras instalaciones al servicio del público que las estrictamente necesarias para el ornato y buen cuidado del lugar.

*Grupo III: Jardines.*—Corresponde a las áreas de superficie superior a mil (1.000) metros, en las que pueda inscribirse una circunferencia de treinta (30) metros de diámetro, y en las que se puede admitir la existencia de facilidades públicas en las condiciones reguladas por las claves de aplicación.

*Grupo IV: Áreas de juego y recreo.*—Corresponde a las áreas con superficie no inferior a doscientos (200) metros cuadrados en las que se pueda inscribir una circunferencia de doce (12) metros de diámetro, y que cuente con los elementos adecuados a la función que han de desempeñar.

**Artículo 246.—Condiciones**

Los espacios libres y zonas verdes destinadas a parques y jardines públicos incluidos como sistema general de nivel urbano señalados con este fin, serán necesariamente de uso y dominio público. En el caso de ciertas instalaciones recreativas se podrá condicionar el acceso, sin que ello suponga discriminación del mismo.

Desde los espacios libres se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de tres (3) metros que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio, y el portal más lejano no se encuentre a más de cuarenta (40) metros de la calzada.

**Artículo 247.—Estacionamiento bajo espacios libres y viales**

En los espacios libres y viales públicos, así como en los espacios libres privados, se podrán construir estacionamientos de vehículos. En caso de realizarse estas obras en zonas verdes públicas, la ejecución de estacionamientos estará sujeta a concesión municipal derivada de los estudios

nen emaitzako udal emakida. Hori guztia gora-behera, ezin da atzeman gune aske pribatuen lurpearen ehuneko hirurogei (60) baino gehiago (eta herri aldeetan aplikaziorako gakoek alde jakin bakoitzerako ezarriko duten portzentaia) eta, eragiketa horiek burutu ondoren, lorategi bihurtzeko lur geruza botako da, gutxienez hirurogei (60) zentimetroko lodierakoa, eta horren gehieneko mailak ez du gaindituko lurzatiaren lerroakadura guztien multzoa eta horri dagozkien sestrena.

Herri gune eta bidetan, lurpeko estazionamendurik badago eta ustez gurpilezko ibilgailuek erabiltzeko modukoa bada, alde horien forjatua NBE-CPIn deskribatu diren baldintzak beteko ditu eta bi mila (2.000) kiloko gainzama jasateko gaitasuna izango du.

## XIV. ATALA

**HERRI AZPIEGITURA ETA ZERBITZUAK****248. artikulua.—Definizioa**

Administrazioak, hala zuzenean nola emakidadunen bidez edo beste antzeko sistemen bidez, herritarrentzat egiten dituen zerbitzu ugari biltzen du.

**249. artikulua.—Baldintzak**

1. Herri azpiegitura eta zerbitzuentzat adierazi diren baldintzak aplikagarriak izango dira hala planean aurreikusi diren erabilera hauetarako nola beren beregi helburu horietarako izan ez arren, bateragarriak izateagatik edo berariaz debekatuta ez egoteagatik, horietara zuzentzen direnean.

2. Instalazio mota, erabilerrari lotuta dauden beharrian, aplikagarriak izango diren hirigintzako arauen bidez araupetutako beste etabilera batzuen arautegi eta, hala denean, zerbitzu jakin baten zerbitzugintza aginduta duten sozietateen araupeketagatik aplikagarriak diren Udalaz gaindiko arautegi zehatzaren bidez araupetuko dira.

## XV. ATALA

**BIDE SAREAREN ERABILERA****250. artikulua.—Definizioa eta ohiko izariak**

Pertsona eta ibilgailuen mugimendurako esparruei dagokien erabilera da, hau da, honen bidez gainerako erabilera guztien elkarren arteko lotura bermatzen da. Bide sarearen diseinuan nahitaez aplikatuko dira Eusko Jaurlaritzaren martxoaren 24ko 59/1982 eta abenduaren 19ko 291/1983 Dekretuak. Herri bideetako oinezkoen igarobideei dagokienean, gehienez 1:16ko malda aplikatuko da arrapala eta galtzadaren arteko zolaketan.

**251. artikulua.—Galtzaden izariak**

Galtzaden izariak udalaren zerbitzu teknikoek edo administrazioko organo eskumendunek ezarriko dituztenak izango dira, horretarako trantsitooaren intentsitateak eta inguruaren ezaugarriak kontuan hartuz. Urbanizazioaren kalitate eta baldintza zehatzei buruzko arauetan ezarri direnak erreferentziak izango dira hiri lurzorurako eta eta nahitaez betetzekoak lurzoru urbanizagairako.

**252. artikulua.—Kale partikularren baldintza bereziak**

1. Definizio hori jaso dute jabetza pribatuko izaera horrekin azaltzen diren plan eta xehekapen azterlanetan. Saiikapen hori mantentzen duten bitartean Udalak bidezko ikuskapen eta zaintza burutuko du.

2. Horien urbanizazioa norbanakoek edo bidezko proiektuen izaki sustatzaileek burutuko dituzte eta burutzapena udalak herri bideetarako ezarri dituen manuak eta ezaugarriak betez egingo da eta lurzoruari buruzko Legeak ezarri dituen hiriko zerbitzuak eduki behar dituzte, gehi lorezaintza eta garastada sarean.

3. Udal agintariak ahalmena izango dute titularrei kalearen edo kaleen herri erabilera eskatzeko, eta hiriaren beharrian araber horien erabilera araupetzeko; jabeek eskubidea dute horien emakida eta artapena Udalarari proposatzeko, aurrez horren dohainezko lagapena egin ondoren, zamarik eta kargarik gabe alegia; kaleok aurreko zenbakian adierazi diren zerbitzu guztiak izango dituzte eta urbanizazioa egoera egokian izango dute.

4. Norbanakoen jabetzako kale bat ireki ondoren arloko antolamenduaren plana aldatuko balitz, bide mailako horren hirigintzako kalifikazioa mantenduko da ondore guztietarako eta hori Udal ondarera ekarriko da, antolamenduan aurreikusi den jarduteko sistemarekin bat.

de viabilidad que realice el Ayuntamiento o de sus Planes para aparcamientos. En todo caso, no se podrá ocupar más del sesenta (60) por ciento del subsuelo de los espacios libres privados (y el porcentaje que, para los públicos, fijen las claves de aplicación para cada zona particular), que quedarán cubiertos por una capa de tierra para el ajardinamiento, de una potencia mínima de sesenta (60) centímetros de espesor, cuyo nivel superior no sobresaldrá de la superficie delimitada por el conjunto de todas las alineaciones de la parcela y las rasantes correspondientes a la misma.

En los casos en los que existan zonas, sobre estacionamientos subterráneos, que pudieran ser eventualmente utilizadas por vehículos rodados, el forjado de dichas zonas tendrá las condiciones descritas en la NBE-CPI, y admitirá una sobrecarga de uso de dos mil (2.000) kilogramos por centímetro cuadrado.

## SECCIÓN XIV

**USO DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS****Artículo 248.—Definición**

Corresponde a los servicios de diversa índole que la Administración presta a los ciudadanos, bien directamente, bien a través de concesionarios o de otros sistemas similares.

**Artículo 249.—Condiciones**

1. Las condiciones que se señalan para los usos de infraestructuras y servicios públicos serán de aplicación tanto a los terrenos previstos en el Plan para estos usos como a aquellos que, aun sin estar expresamente dedicados a estos fines en el planeamiento se destinen a los mismos, por ser compatibles y no estar prohibidos expresamente.

2. Se regularán con arreglo a la normativa específica de ámbito supramunicipal que les sea de aplicación en función del tipo de instalación, por las necesidades propias del uso, por la normativa de otros usos regulados en estas Normas Urbanísticas que les sean de aplicación y, en su caso, por la reglamentación de las compañías que tengan encomendada la prestación de un determinado servicio.

## SECCIÓN XV

**USO DE LA RED VIARIA****Artículo 250.—Definición y dimensiones características**

Es el uso que corresponde a los espacios destinados al movimiento de las personas y de los vehículos, y a través del cual se establece la conexión de todos los demás usos entre sí. En el diseño de la red viaria serán de aplicación obligada todas las especificaciones contenidas en los Decretos del Gobierno Vasco 59/1982, de 24 de marzo, y 29/1983, de 19 de diciembre. En lo referente a los pasos de peatones en viales públicos, se aplicará una pendiente máxima de 1:16, acordando entre sí los pavimentos de rampa y calzada.

**Artículo 251.—Dimensiones de las calzadas**

Las dimensiones de las calzadas serán las establecidas por los Servicios Técnicos municipales, o de los organismos competentes de la Administración, sobre la base de las intensidades de tránsito y del entorno por el que transcurre, utilizándose como referencia para el Suelo Urbano y de obligado cumplimiento en el Apto para Urbanizar las señaladas en las Normas específicas de calidad y condiciones de la urbanización.

**Artículo 252.—Condiciones específicas de las calles particulares**

1. Se definen como tales las de propiedad privada que figuren con este carácter en los Planes y Estudios de Detalle. Mientras conserven esta calificación, el Ayuntamiento ejercerá la oportuna inspección y vigilancia.

2. Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos que señala la Ley del Suelo, además de los de jardinería y redes de riego.

3. Las autoridades municipales estarán facultadas para exigir la utilización pública de la calle o calles particulares, regulando el uso de las mismas conforme a las necesidades de la ciudad, pudiendo los propietarios proponer su entrega y conservación al Ayuntamiento, previa la cesión gratuita a éste, libre de cargas y gravámenes, de dichas calles, las cuales deberán estar dotadas de la totalidad de los servicios señalados en el número anterior y en perfectas condiciones de urbanización.

4. Si con posterioridad a la apertura de una calle particular se modificare el Plan de Ordenación del sector en el que se encuentre incluida, se mantendrá su calificación urbanística de terreno vial a todos los efectos, incorporándose ésta al patrimonio municipal, de acuerdo con el sistema de actuación previsto en dicha Ordenación.

5. Debeku da arau subsidiarioetan ezarri direnak ez diren bolumen, altuera edo dentsitate gehikuntzarik eragingo duen norbanakoen jabetzako kalerik irekitzea.

6. Lerokadura eta eraikintza lizentzien tramitazioari dagokionean arau hauetan ezari dena beteko da.

7. Irteerarik gabeko kaleak taxutu daitezke, baldin eta horien gehieneko luzera hirurogeita hamabost (75) metrokoa bada eta taxuketa xehea badute, hau da, bihurgune handirik gabe; amaieran ibilgailuek buelta ematea bideratuko duten alde zabalagoak jarriko dira. Oinezkoen bidezidorren bidez batuko dira, hau da, bide erosoak izango direnak eta zerbitzu osagarriak edota azpiegiturak aurreikusiko dira. Debeku da berrogeita hamar (50) etxebizitzari baino gehiagori zerbitzua ematea.

### 253. artikulua.—Oinezkoentzako bidezidorren izariak eta ezaugarriak

1. Oinezkoen zirkulaziorako zoladuradun bideen gutxieneko zabalera ehun eta hogeita bost (125) zentimetrokoa izango da. Ustez oinezkoak pilotatuko moduko kaleetan, merkataritzakoak izateagatik edo beste edozein arrazoigatik, gutxieneko zabalera hiruehun (300) zentimetrokoa izango da.

2. Debeku da zirkulatzeko bide horietan ehuneko hamabiko (%12) maldak baino handiagoak eraikitzea eta malda horiek gaintzitzeko eskailerak jarriko dira; horien mailak, gutxienez, hamasei (16) zentimetrokoak izango dira eta aztarna, gutxienez, hogeita hamabost (35) zentimetrokoa. Mailen gehieneko kopurua hamarrekota izango da (10) eta ordeken gutxieneko luzera metro bat eta hogeita (1,20 metro) zentimetrokoa.

3. Espalioetan arbola ilarak jarriko dira. Arbola horiek ardatz nagusia eta mokil eta guzti landatuko dira, tutore eta babesekin.

### 254. artikulua.—Zolaketak

1. Espaloi eta galtzaden zolaketak egiterakoan kontuan hartuko dira euskarriaren eta hortik igaroko den trantsitoaren baldintzak, eta baita hiriko antolamenduaren eta arau estetikoaren baldintzaren ondorioak ere.

2. Oinezkoak eta ibilgailuek menperatzen dituzten aldean banaketa perimetroak ondo zehaztuz adieraziko da; ez da nahitaezkoa izango bereizketa hori maila ezberdinen bidez ezartzea. Ondore horretarako zolaketa materialak aniztuko dira eta eragiketa hori funtzio eta kategoriari, pertsona edo ibilgailuen zirkulazioa, pertsonen egonaldien tokiak, motoredun ibilgailuen estacionamendua, kale konpartituak, oinezkoen gurutzak, gurdien igarolekuak eta abar kontuan hartuz egingo da.

3. Oinezkoek zirkulatzeko bidezidorren eta plazen zolaketan ez da pertsonen eta eskuzko ibilgailuen zirkulaziorako eragozpenik izango; lantzean behin motoredun ibilgailuek zeharka ditzaketan aldeak bereiztuko dira eta horiek ez dute luzetarako profila desitxuratuko, zintarrian alakarena egin ez egingo baita.

4. Zolaketa ondoko fase hauetan egitea lehenetsiko da:

4.1. Lehenengoaurbanizazioko eraikinen eraikuntzaldirako balioko du; zolaketa azpioinaria egongo da eta gainean behin betiko oinarria, tartean beste geruza bat duela.

4.2. Bigarren fasean behin betiko gurgilezkoentzako geruza eraikiko da; geruza hori lehen faseko zoladuraren gainean jarriko da, baldin eta berriz eraikitza behartzen duten narriadura nabarmenik ez badago.

Bide berrien diseinuan doikuntzak egiteko utzi diren tokietan ezin da uesteko desjabetzapenaren balioa areagotu dezakeen obrarik egin. Behin betiko taxuketa bukatu ondoren errenka horretako lurra garatzeko tresna horretan ezarri den xederako erabiliko da.

### 256. artikulua.—Herri aparkalekuak

1. Herri bideetan ezarriko diren establezimenduek ez dute horien trantsitoan eragozpenik sortuko eta jarraian adieraziko diren gutxieneko izarien baldintzak beteko dituzte:

1.1. Ilarako aparkalekuak, bi metro eta hogeita (2,20) zentimetro.

1.2. Bateria erako aparkalekuak, lau metro eta erdi (4,50).

1.3. Ardatz erako aparkalekuak, luzeta maldaren angeluaren arabera izango da.

2. Azaleko aparkalekuak landaretza jarriz atonduko dira, horrela ibilgailuen eragin bisuala arinduz eta egon dagoen toki horretan hobeto integratuz.

3. Salbuespen kasuetan baino ez, herri esparruen azpiko aparkalekuak ezar daitezke, horretarako Udalak aginduko dituen baldintzak betez.

4. Herri aparkalekuen sarbideek ez dute inolako eragin kaltegarri izango oinezko asko pilotzen den tokietan, esaterako, galtzaden gurutzak, herri garraioen geltokiak eta abarretan, eta ez dute etenik eragingo bideetako trafikoan.

5. En ningún caso podrán admitirse aperturas de calles particulares que den lugar a aumento de volumen, alturas o densidad de edificación distintas a las fijadas en las Normas Subsidiarias.

6. Respecto a la tramitación de licencias de alineación y de edificación, se estará a lo previsto en las presentes Normas.

7. Podrán disponerse calles en fondo de saco que tendrán una longitud máxima de setenta y cinco (75) metros y trazado sencillo, evitando curvas pronunciadas; en su final se proyectarán raquetas que permitan el giro de los vehículos. Se unirán por senderos de peatones que permitan enlaces cómodos y se preverá la instalación de los servicios complementarios o de infraestructura. No podrán servir más de cincuenta (50) viviendas.

### Artículo 253.—Dimensiones y características de las sendas peatonales

1. La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones será de ciento veinticinco (125) centímetros. En las calles en las que sea previsible concentraciones de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquier causa, la anchura mínima será de trescientos (300) centímetros.

2. No se permitirán vías de circulación con pendiente superior al doce por ciento (12%) debiendo, para salvar tales desniveles, peldañar el pavimento con tabicas de dimensión máxima dieciséis (16) centímetros y huellas no menores de treinta y cinco (35) centímetros; el número máximo de peldaños será de diez (10) y los rellanos habrán de tener una longitud mínima de ciento veinte (120) centímetros.

3. Las aceras se acompañarán de alineaciones de árboles. Se plantarán conservando la guía principal y con su tronco recto, con tutores y protecciones.

### Artículo 254.—Pavimentaciones

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre él así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, sin que sea imprescindible que se produzca mediante diferencia de nivel. A tales efectos se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos a motor, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.

3. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas no presentarán obstáculos a la circulación de personas y vehículos de mano; se distinguirán las porciones de aquellas que, ocasionalmente, pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.

4. Las pavimentaciones se realizarán preferentemente en las siguientes fases:

4.1. La primera servirá para el período de construcción de los edificios de la urbanización, debiendo estar constituido el pavimento por una subbase y la base definitiva con una capa intermedia.

4.2. En la segunda fase se construirá la capa de rodadura definitiva, que se instalará sobre el pavimento de la fase primera, siempre que no se aprecien deterioros de importancia que obliguen a su reconstrucción.

En las franjas de reserva para previsión de los ajustes de diseño en las nuevas vías no podrá ejecutarse obra alguna que pudiera dar origen al aumento del valor de su posible expropiación. Una vez determinado el trazado definitivo, se utilizará el suelo de la franja de reserva para el destino que el instrumento de desarrollo señalare.

### Artículo 256.—Aparcamientos públicos

1. Los establecimientos que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tránsito de éstas, cumpliendo las condiciones dimensionales mínimas que se señalan a continuación:

1.1. Aparcamiento en línea, dos con veinte (2,20) metros.

1.2. Aparcamiento en batería, cuatro con cincuenta (4,50) metros.

1.3. Aparcamiento en espina, longitud equivalente en función del ángulo de inclinación.

2. Los aparcamientos en superficie se acondicionarán con vegetación de modo que quede dificultada la visión de los vehículos y se integre de la mejor manera en el ambiente en que se encuentre.

3. Como caso excepcional podrán disponerse aparcamientos bajo los espacios públicos, atendiéndose a las condiciones que fije el Ayuntamiento.

4. Los accesos a los aparcamientos públicos serán de forma que no afecten negativamente a puntos de especial concentración de peatones, tales como cruces de calzada, paradas de transporte público, etc., con una interferencia en el tráfico viario.



**257. artikulua.—Argiak eta hariteria elektrikoa**

Bideetan herri argiak funtsezko elementua dira gaeuz bizitza arrunta egin ahal izateko eta hori hiriaren itxura estetikoak kaltetu gabe egiteko, eta, ez hori bakarrik, ahal den guztietan itxura hori hobetzeko aprobetxatuz. Horien usteko osagarriek alde horretako hiriaren ezaugarriekin egingo dute bat eta argiaren maila teknikoari dagokionean eskuratu nahi diren helburuak lortuko dituzte.

Gurpilezkoen trafikorako ezarri diren parametroak asetzen dituzten instalazioak horien kostu eguneratuak abioan jarriko diren unean ahalik eta gehien murriztuz egin beharko dira (zerbitzua gehi ustiapenaren gastuak) eta aurreikusi den bizitza ekonomikoak hamazortzi (18) urteak behar ditu gainditu eta, ondorioz, horretarako kalitate altuko ekipoa eskatuko dira.

Oinezkoentzat ezarri diren parametroak asetzen dituzten argiei dagokienez, argi-paldoaren eta luminariaren estetika funtsezkoa izango da hautespenari ekiterakoan; instalazioa horien kostu eguneratuak abioan jarriko diren unean ahalik eta gehien murriztuz egin beharko da eta aurreikusi den bizitza ekonomikoak hamabost (15) urteak behar ditu gainditu.

Agingailuen kokaeran kontuan hartu behar da bigarren mailan egon behar dutela hirian agerian dagoenari dagokionean eta ez dute, ez kokatuta dauden tokiatatik eta ez eragiten duten zaratatik, oinezkoen artean eragozpenik eragingo.

Banaketa sareak, ahal denean, lurpekoak izango dira, salbu eta hormari itsasten zaizkion besoak erabiltzen direnean.

**258. artikulua.—Landaketak**

Gune askeen tratamendua izaera publikoa edo pribatuaren eta bere funtzioaren pentzatan egongo da; edozein kasutan, nahitaezkoa da igarotzeko bide guztietan, ibilgailuen aparkalekuetan eta bide esparruaren barruko oinezkoentzako kale eta plazetan arbolak landatzea, espezie eta tamaina egokikoak alegia.

XVI. ATALA  
ERABILERA NUKLEARRA

**259. artikulua.—Erabilera nuklearra**

Erabat debeku da udal mugartean, lurzoruaren hirigintzako sailkapena gora-behera, substantzia nuklearrak edo erradiaktiboak biltegitatzeko, eskuztatzeko edo merkaturatzeko merkataritza edo industriako biltegi edo establezimendurik instalatzea, edo substantzia horiek erabiltzen edo eskuratzen dituzten industri prozesuak ezartzea.

XVII. ATALA  
LANDA ERABILERA

**260. artikulua.—Sailkapena**

Nekazaritzako ustiategiaren arloko lokalei dagokien erabilera da, adibidez, etxaldeak, gortak, etab.

**261. artikulua.—Baldintzak**

1. Instalazio erdi-iraunkorrak: material arinez eraikiak, esaterako, plastikozko berotegiak.

2. Instalazio iraunkorrak: fabrikazko eraikintza dutenak, adibidez etxaldeak, etab.

I. kategoriakoak ezin dira eraikintzak izan, hodiz egiten den egitura arin eta plastikozko estalkia baino.

Beren beregi landaketak estaltzeko erabiliko dira, beste inolako instalazio osagarriarik gabe.

II. kategoriakoak, baldin eta ezin badute saneamendua sare orokorrera isuri, NTE-ISDren araberako arazketa eta isurketa instalazioa izango dute eta ezin dute inoiz ubide naturak batera isuri.

Zimaurra arazteko eta pilatzeko bete behar dituzten baldintzak:

1. Txerri, untxi, behi-azienda eta hegaztien ustiatzeki bi (2) hilabetetan jarduteko moduko gaitasuna izango dute.

2. Artaldeek eta erdi gorta-heziketako behi-aziendaen arloko etxaldeek zimaurtegi estalia izango dute eta horietan ere bi (2) hilabetetan jarduteko moduko gaitasuna izango dute.

3. Lizentziaren eskabide-orria egiten denan hondakin solido horien eskuztaketa eta erabilera azaldu beharko da, eta baita nola ezabatuko diren ere.

4. Halaber, Eusko Jaurlaritzako Ingurugiro Sailak eta eskumenak dituzten beste erakunde batzuek emango dituzten arauak beteko dituzte.

XVIII. ATALA  
ATERATZE ERABILERA

**262. artikulua.—Definizioa**

1. Ateratze erabilera meatzaritzaren arloko gutxienezko jarduerak bidegaitzeko nahitaezkoak diren instalazio eta eraikinak biltzen ditu, zerupekoak zein galerian egiten direnak, eta baita era guztierako harrobiak ere.

**Artículo 257.—Alumbrado y tendido eléctrico**

En el espacio viario, el alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana sin deteriorar la estética urbana e, incluso, potenciándola siempre que sea posible. Sus componentes visibles armonizarán con las características urbanas de la zona, y el nivel técnico de la iluminación satisfará los objetivos visuales deseados.

Las instalaciones que satisfagan los parámetros establecidos para el tráfico rodado deben realizarse de forma que se logre minimizar sus costos actualizados al momento de su puesta en servicio (inversión más gastos de explotación), y la vida económica prevista debe ser superior a dieciocho (18) años, para lo que se exigirán equipos de alta calidad.

En los alumbrados que satisfagan los parámetros establecidos para peatones, debido a que la estética de báculo y luminaria tendrá un gran peso en su elección, la instalación se realizará de forma que se consigan minimizar los costos de explotación actualizados al momento de su puesta en servicio, y la vida económica prevista será superior a quince (15) años.

La situación de los centros de mando será tal que ocupen un lugar secundario en la escena visual urbana, y no ocasionen inconvenientes al viandante, ni por su posición ni por su ruido.

Las redes de distribución serán preferentemente subterráneas, excepto cuando se utilicen brazos murales.

**Artículo 258.—Plantaciones**

El tratamiento de los espacios libres dependerá de su carácter público o privado y de su función, siendo, en todo caso obligatoria la plantación de arbolado de especies y portes adecuados a lo largo de las vías de tránsito, en los estacionamientos de vehículos y en las calles y plazas de peatones comprendidos dentro del espacio vial.

SECCIÓN XVI  
USO NUCLEAR

**Artículo 259.—Uso nuclear**

Queda terminantemente prohibida la instalación en cualquier parte del término municipal, sea cual fuere la clasificación urbanística del suelo, de almacenes o establecimientos comerciales o industriales que tengan por objeto el depósito, la manipulación o la comercialización de sustancias nucleares o radiactivas, o la implantación de cualquier proceso industrial en que se utilicen u obtengan las mismas sustancias.

SECCIÓN XVII  
USO AGROPECUARIO

**Artículo 260.—Clasificación**

Es el uso que corresponde a los locales destinados a la explotación agrícola, tales como, granjas, establos, etc.

**Artículo 261.—Condiciones**

1. Instalaciones semi-permanentes: construidas en materiales ligeros, tales como invernaderos de plástico.

2. Instalaciones permanentes: construidas de fábrica, tales como granjas, etc.

Los de categoría I no podrán estar contruidos sino con una estructura ligera de tubo y una cubierta de material de plástico.

Se dedicarán exclusivamente como cubierta de cultivo, sin ningún tipo de instalaciones supletorias.

Las de categoría II, en el caso que no puedan verter a la red general de saneamiento, deberán disponer de una instalación de depuración y vertido construida de acuerdo en la NTE-ISD, y en ningún caso podrán verter a un cauce natural de agua.

Condiciones a cumplir en lo referente a la depuración y acumulación de estiércol:

1. Las granjas porcinas, cunículas, de ganado vacuno y avícolas dispondrán de una capacidad adecuada a dos (2) meses de funcionamiento.

2. Los rediles de ganado lanar y granjas de ganado vacuno en semientabulación dispondrán de un estercolero cubierto con capacidad adecuada a dos (2) meses de funcionamiento.

3. En la petición de licencia deberá explicitarse la utilización y manipulación de los residuos sólidos y su eliminación.

4. Además deberán ajustarse a las Normas que dicte la Consejería de Medio Ambiente del Gobierno Vasco y otros organismos competentes.

SECCIÓN XVIII  
USO EXTRACTIVO

**Artículo 262.—Definición**

1. El uso extractivo comprende las instalaciones y edificaciones precisas para posibilitar actividades mínimas en explotaciones mineras, al aire libre o en galería, así como canteras de todo tipo.

2. Ateratze erabilera bat udalerrian haizutzeko instalazio horietan, gutxienez, eragozpen eta kalterik txikiak bermatu beharko dira, hala zaratari dagokionean, hurbil dauden hiriguneen kasuan, nola ingurugiroetan, hauts eta hondakin kutsakorren emisioak ubideetara, naturan eta paisaian eragiten diren kalteak, ingurugiro naturala narriatzea eta abar. Hori guztia gora-behera, ateratzen diren lehengaien garraioa era egokian antolatu beharko da egon dauden hiriguneetan eragozpenik eragin ez dezan.

3. Ateratze jardueren arloan ematen diren lizentzien kasuan ateratze jarduera hori amaitzen denerako beharrezko bermeak emango dira, zertarako-eta hirigintzako destinoa betetzeko baldintzei egokitzeko eta, baldin eta lurzoru urbanizaezina bada, arbola espezieak landatzeko.

### 263. artikulua.—Baldintzak

1. Lurzoruari buruzko Legearen testu bateginaren 242. artikulua arabera, udal baimena izan behar dute meatze ustiatgien lurzorua ukitzen duten obrek eta erabilerek.

Baimen horretan baldintza batzuk ezar daitezke, paisaiaaren defentsarako, komunikabideen babeserako eta beste edozein helburu interesdunetarako.

Lurzoruaren gaineko eraikuntza eta erabilera egintzak baimenik gabe burutzen badira edo, baimena izanik, horrek ezarritako aginduak betetzen ez badira, horretara egindako obrak edo erabilera eten daitezke.

2. Jarduera horien kokalekuak izaera berezia duenez gero, zorupeko izadi-baliabideak aire zabalean ustiatzeko baimena eman orduko, alderatu egingo dira, batetik, instalazioek dakartzaten ekonomi eta gizarte onurak eta, bestetik, eurek paisajearen eragiten dituzten galerak. Modu berean, gunearen ekologian egindako aldakuntzei buruz, aurretiazko azterlanak egin behar dira.

Ingurugiroko Eraginaren Azterlanaren edukia Ingurugiroko Eraginaren Ebaluazioari buruzko irailaren 30eko 1.131/1988 Errege Dekretuaren II. kapituluaren bigarren atalean ezarri dena izango da.

Ingurugiroko Eraginaren Ebaluazioak egingo dira ekainaren 27ko EEE-ren 85/337 agindeiaren I eta II. eranskinetan sailkatu diren jardueretan; agin-dei hori ekainaren 28ko 1.302/1986 Legegintzako Errege Dekretuaren Eranskinaren sailkapenarekin zabaldu zen. II. eranskinaren 2. atalaren barruan ondoko ateratze jarduera hauek deskribatu dira.

Ingurugiroko Eraginaren Azterlanaren edukia Ingurugiroko Eraginaren Ebaluazioari buruzko irailaren 20ko 1.131/1988 Errege Dekretuaren II. kapituluaren bigarren atalean ezarri dena izango da.

Ingurugiroaren eraginari buruzko azterlanak ondoko hauek izango ditu:

2.1. Proiektuaren eta ekintzen deskripzioa, ondoko hauekin: kokapena, jarduerari lotuta dauden jarduerak, erabiliko diren materialen deskripzioa, atzemango den lurzorua, etab.

Isurketen motak, kopuruak eta osaketaren deskripzioa, hala aldi baterakoak direnean nola iraunkorrak.

2.2. Ingurugiroko Inbentarioa eta funtsezko interakzio ekologiko eta ingurugirokoena. Proiektuak ukitzen dituen aldeek egun duten egoerari buruzko analisia, bitarteko naturalak, proiektuan ukitzen diren esparru naturalak, basoak eta nekazaritzako aldeak. Lurraldearen mugaketa eta deskripzio kartografikoa edo proiektuak ukitzen duen esparru osoarena.

2.3. Teknikoki bideragarriak diren alternatiben azterketa eta hautatu den irtenbidearen bidezkoak. Denboran zehar aurreikus daitezkeen eskakizunen deskripzioa, proposatu den irtenbidea eginerari aplikatzearen ondoretarako.

2.4. Eraginak identifikatzea eta ebaluatzea. Proiektuak paisaian, bitarteko naturaletan, faunan, landareetan eta oreka biologikoetan dituen eraginaren ebaluazioa, eta baita inguruko bizitza kalitatean (zaratak, dardarak, usainak eta argi-emultsioak), eta higiegi eta herri osasunean ere.

Gizarteak jarduera nola onartzen edo jarduerari nola gaitziritzen dion jakiteko erabili diren prozedurak adieraziko dira, eta baita horren inguruko ondoreen emaitza ekonomikoak ere.

Inguruko eraginaren ebaluazio edo balorazioetan erabili diren metodologia eta kaluku prozesuak jakinaraziko dira, baita ebaluazio horren oinarri zientifikoak ere.

Identifikatu diren ingurugiroko eraginak hierarkiaren arabera ordenatuko dira duten garrantzia ezagutzaren ondoretarako. Halaber, balorazio orokorra egingo da proiektuaren ingurugiroko eraginaren ikuspegi integratua eta sistematikoa izateko.

2.5. Neurri zuzentzaileak hartzeko proposamenak eta ingurugiroko zaintzarako egitaraua.

Proiektuak edota obren betearazleak ingurugiroaren gaineko eragina gutxitzeko hartu dituen neurriak eta horien kostua.

Ingurugiroa zaintzeko egitarauak ingurugiroko eraginaren azterlanak bildu dituen adierazpen eta neurri babesle eta zuzentzaileak bete direla bermatuko duen sistema ezarriko du.

3. Dokumentu laburtuan ondoko hauek azalduko dira:

— Proposatutako jarduketaren bideragarritasunari buruzko ondorioak.

2. Para que un uso extractivo sea permitido en el municipio deberá asegurarse en sus instalaciones un mínimo de molestias y perturbaciones tanto fónicas, en el caso de núcleos de población próximos, como ambientales, emisión de polvo y de residuos contaminantes a los cauces de las aguas naturales y paisajísticas, degradación del medio ambiente natural. En cualquier caso, se deberá solucionar de forma correcta el transporte de las materias primas extraídas, de forma que no suponga un perjuicio a los núcleos urbanos existentes.

3. En las licencias que se conceden para toda actividad extractiva se incorporarán las garantías suficientes para asegurar que a la conclusión de la actividad extractiva el suelo quede adaptado a las condiciones necesarias para servir a su destino urbanístico, debiendo garantizar la plantación de especies arbóreas si se trata de un suelo no urbanizable.

### Artículo 263.—Condiciones

1. De acuerdo con el artículo 242 del Texto Refundido de la Ley del Suelo quedan sometidos a licencia municipal las obras y usos que afecten a movimientos de tierras.

En dicha licencia serán impuestas las condiciones que se estimen necesarias en orden a la defensa del paisaje, protección de vías de comunicación y otros que se estimasen de interés.

Cuando los actos de edificación y uso del suelo se ejecutasen sin licencia o sin atenderse a las prescripciones en ella establecidas podrán suspenderse las obras o usos que se realicen.

2. Dada la condición especial que requiere la localización de estas actividades antes de proceder a la concesión de licencia para la explotación a cielo abierto de los recursos naturales del subsuelo en suelo no urbanizable, se compararán los beneficios económicos y sociales de las instalaciones con los perjuicios paisajísticos, exigiéndose estudios sobre las variaciones que se introduzcan en la ecología, escorrentías, etc. en la zona. Será obligada la presentación de un estudio de impacto ambiental.

El contenido del estudio de impacto ambiental será el establecido en la sección segunda del capítulo II del Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre, de Evaluación de Impacto Ambiental.

Serán objeto de la realización de evaluaciones de impacto ambiental las actividades clasificadas en el anexo I y II de la Directiva Comunitaria 85/337/CEE, de 27 de junio, que se amplía con la clasificación del anexo del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio. Dentro del anexo II, apartado 2, aparecen descritas las actividades extractivas.

El contenido del estudio de impacto ambiental se regula en las secciones primera y segunda del capítulo II del Real Decreto 1131/1988, de 20 de septiembre.

El estudio de impacto contendrá:

2.1. Descripción del proyecto y sus acciones, que incluirá: localización, relación de las actividades inherentes a la actividad, descripción de los materiales a utilizar, suelo a ocupar, etc.

Descripción de los tipos, cantidades y composición de los vertidos tanto temporales como permanentes, etc.

2.2. Inventario ambiental y descripción de las interacciones ecológicas y ambientales claves. Un análisis del estado actual de las áreas afectadas por el proyecto, enumerando sus recursos naturales, espacios naturales, forestales y agrícolas afectados por el proyecto. Delimitación y descripción cartográfica del territorio o cuenca espacial afectada por el proyecto.

2.3. Examen de alternativas técnicamente viables y justificación de la solución adoptada. Descripción de las exigencias previsibles en el tiempo, en orden a la utilización de la solución propuesta.

2.4. Identificación y evaluación de impactos. Una evaluación de los efectos que el proyecto tiene sobre el paisaje, los recursos naturales, la fauna, la flora y los equilibrios biológicos, así como sobre la calidad de la vida en el entorno (ruidos, vibraciones, olores y emulsiones luminosas) y la higiene y la salud pública.

Se indicarán los procedimientos utilizados para conocer el grado de aceptación o repulsa social de la actividad, así como las implicaciones económicas de sus efectos ambientales.

Se detallarán las metodologías y procesos de cálculo utilizados en la evaluación o valoración de los diferentes impactos ambientales, así como la fundamentación científica de esa evaluación.

Se jerarquizarán los impactos ambientales identificados y valorados, para conocer su importancia. Asimismo, se efectuará una valoración global que permita adquirir una visión integrada y sistemática de la incidencia ambiental del proyecto.

2.5. Propuesta de medidas protectoras, correctoras y programa de vigilancia ambiental.

Las medidas adoptadas por el proyecto o el ejecutor de las obras para minimizar el impacto resultante sobre el medio y el coste de las mismas.

El programa de vigilancia ambiental establecerá un sistema que garantice el cumplimiento de las indicaciones y medidas protectoras y correctoras contenidas en el estudio de impacto ambiental.

3. El documento de síntesis comprenderá:

— Conclusiones relativas a la viabilidad de las actuaciones propuestas.

— Dauden aukeren azterketa eta hautespenari buruzko ondorioak.

— Neurri zuzentzaileen proposamena eta zaintzarako egitarauak, hala proiektatu den jarduera burutzeko fasean nola abiaoa jartzerakoan.

Dokumentu laburtuak gehienez 25 orrialde izango ditu eta jende orok irakurtzeko moduko idazkuntza izango du.

Eraginaren azterlana behar duten proiektuek ukapena jaso dezake Udalean baldin eta landa ingurugiroko funtsezko arloak behin betiko narriatzen badituzte edota sor ditzaketen eraginak ez bereizteko moduko informazio nahikorik sartzen ez badute.

4. Lizentzia eskatzeko aurkeztuko den ustiapenaren proiektuan ondoko hauen berri zehatzak eman beharko dira:

— Ustiapenaren ezaugarriak eta bidea; lan plana, urteko faseetan, ondokoa zehaztuz: urtero atera beharreko gaien bolumena eta gune ustiatuak izango dituen itxuraketa ezberdinak, ustiapena egin ahala.

— Eskonbrotegien kokaera eta horren inguruko proiektuak, ondokoa zehaztuz: urtero isuri behar diren esteril kopuruak eta urtez urte egindako betelanean ondorioz eskonbrotegiak izango duen itxuraketa. Ezpondei eta eskonbrotegiaren egonkortasunari buruzko azterlana.

— Estolden azterketa eta kalkuloak, gune ustiatuan eta eskonbroetan.

— Sistema batzuk ezartzea, bide eta kolektoreen irteerak lokatzarekin eta hondakinekin itxita gera ez daitezen.

— Ustiapen pisten eta eskonbrotegi sarbideen taxuketa eta ezaugarriak. Atondura obren xehekapenak. Herri bide eta errepideekin dauden bidegurutzak. Atondura egokia izateko egin behar diren bidegurutze eta obrei buruzko arauketa sistema. Errepideen espondak. Ereintzak. Trafiko astunaren intentsitate ezarria eta berorren arauketa.

— Lurra berreskuratzeko proiektua, behin ustiapena amaitu eta gero, edo behin eskonbrotegia bukatu eta gero. Horren inguruan, zehatz-mehatz azaldu behar dira ondoko datuak:

- Gunearen azken geomorfologiari buruzko deskripzioa.
- Ezponden gainestaldura, landare, belar eta antzekoekin.
- Zuhaitz berrien landaketa.
- Hutsune, landarerik gabeko gune eta abarren betelan osagarriak.
- Gunearen azken estolda.
- Lurren abelur berreskuraketa.

5. Baimena eman baino lehen, Jarduera Gogaikarri, Osasungaitz, Kaltegarri eta Arriskutsuei buruzko Araudia onetsi duen 2.414/1961 Dekretuaren eta hondakin inerte eta inertizatuen kudeaketari buruzko 4.231/1994 Dekretuaren eta hori garatzen duen Aginduaren aplikazioan, meatze ustiapen, eskonbrotegi eta antzekoei buruzko proiektuen berri eman behar zaio Ingurugiro Sailordetzari, horrek txosten bat luza dezan.

Aplikazioko kasuetan Baimena eman ahal izateko, Eusko Jaurlaritzaren Ingurugiro Sailak bidezko ingurugiroaren gaineko eraginaren adierazpena gertutuko du; adierazpen hori ingurugiroaren gaineko ebaluazioaren prozeduraren barruan egongo da eta nahitaezkoa izango da gero lizentzia emateko.

6. Lizentzia horietan haitzak eta meak ataratzeko mugak ezar daitezke, eta mendia babesteko edota ingurugiroa edo paisaiaren baloreak babesteko ustiatzeko frontearen aurrera egiteari mugak ezarri.

Lizentziak artikulua honetan ezarri diren beharkizunak Zuzenbidean baliozgarriak diren benetako berme eta betebeharren eretatik edozeinetan bermatuz. Berme hori lurra doan Udal Ondareari lagapenean emanez egin daiteke eta ustiapena bukatzen denean titulartasun hori transferituz. Modalitate hori ustiatzeko eman den epeak berrogeita hamar (50) urteak gainditzen ez baditu eman daiteke.

7. Aplikagarriak izango dira legerian ezarri diren ondoko artikulua hauek:

- Meatzeei buruz 1973ko uztailaren 21ean Legearen 81. artikulua.
- Meatzee eta Metalurgi Poliziarri buruz 1934ko abuztuaren 23ko Errege Dekretuaren bidez onetsitako Araudiaren 226, 227 eta 228. artikulua.
- Herri Uren Arretzeari eta Infekzioari buruz onetsitako Araudiaren 17, 18, 19, 20 eta 21. artikulua, ondokoari buruz: ubideen mailakatzeko eta atzemateari buruz, industri fabriken hondakinen bitartez eta meatzee lanek eratorritako ekoizkinekin bitartez.

#### XIX. ATALA

##### IRAGARKIEN KARTELEN ERABILERA

#### 264. artikulua.—Iragarkien kartelen erabilera

1. Saillkapen hori zango dute errepideak, bideak, tokiak eta oro har herri zerbitzuak adierazten dituzten informazioa emateko kartelak eta erakunde pribatu edo publikoen berri ematen dutenak.

2. Horien kokapena Udalak onetsi beharko du.

3.—Kartel mota Udalak ezarriko duen eredu bakarraren arabera izango da, forma, kolore, letra eta abarri dagokionean; izariak aldatu egin daitezke kasu jakin bakoitzeko informazioa emateko beharizanen arabera.

— Conclusiones relativas al examen y elección de las distintas alternativas.

— Propuesta de medidas correctoras y programas de vigilancia tanto en la fase de ejecución de la actividad proyectada como en la de su funcionamiento.

El documento de síntesis no excederá de 25 páginas y se redactará en términos asequibles a la comprensión general.

Los proyectos que precisen un estudio de impacto podrán ser rechazados por el Ayuntamiento si lesionan irreversiblemente aspectos importantes del medio ambiente rural o si carecen de información suficiente que permita discernir los impactos generables.

4. En el proyecto de explotación presentado para la petición de licencia se ha de matizar explícitamente:

— Características y procesos de explotación. Plan de labores por fases anuales, detallando los volúmenes de material extraídos y las distintas configuraciones que en el proceso de explotación irá adquiriendo la zona explotada.

— Localización y proyectos de escombrera de acuerdo con las cantidades de estéril a verter por año y configuración que la escombrera irá adquiriendo en el proceso de relleno año por año. Estudio de los taludes y estabilidad de la escombrera.

— Análisis y cálculos de las escorrentías tanto de la zona explotada como de los escombros.

— Disposición de sistemas para impedir el cegamiento por barro y residuos de las salidas de los cauces y colectores.

— Trazado y características de las pistas de explotación y de los accesos a escombrera. Detalles de las obras de acondicionamiento. Cauces con las vías y carreteras públicas. Sistema de regulación de los cruces y obras a ejecutar para el debido acondicionamiento. Taludes de carretera. Sembrados, etc. Intensidad del tráfico pesado previsto y su regulación.

— Proyecto de recuperación del terreno una vez finalizada la explotación o acabada la escombrera matizando puntualmente:

- Descripción de la geomorfología final de la zona.
- Recubrimiento de taludes con mantas vegetales, césped, etc.
- Plantación de nuevo arbolado.
- Rellenos complementarios de huecos, descarnamientos, etc.
- Escorrentía final de la zona.
- Recuperación agropecuaria de los terrenos.

5. Las actividades extractivas y las escombreras serán informadas por la Viceconsejería del Medio Ambiente previamente a la concesión de la licencia en aplicación del Decreto 2414/1961, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y el Decreto 4231/1994, sobre gestión de residuos inertes e inertizados, y Orden que lo desarrolla.

En los casos en que sea de aplicación, la Viceconsejería de Medio Ambiente emitirá la correspondiente declaración de impacto ambiental, dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental y de forma previa a la concesión de licencia.

6. Las licencias podrán fijar su límite a la extracción de rocas y minerales, acotando el límite de avance del frente de la explotación con el fin de proteger el monte o en defensa de valores del medio ambiente o paisajísticos.

La licencia podrá afianzar el cumplimiento de los requisitos exigidos en este artículo mediante cualquiera de las formas de garantía real u obligacional válidas en Derecho. Esta garantía podrá estar constituida por la cesión gratuita del suelo al patrimonio municipal, transfiriéndose esta titularidad al término de la explotación. Esta modalidad podrá darse siempre que el plazo de explotación concedido no supere los cincuenta (50) años.

7. Son de aplicación los artículos correspondientes a la siguiente legislación:

- Artículo 81 de la Ley de Minas de 21-7-1973.
- Artículos 226, 227 y 228 del Reglamento de Policía Minera y Metalúrgica aprobado por RD 23-8-34.
- Artículos 17, 18, 19, 20 y 21 del Reglamento sobre Enturbiamiento e Infección de Aguas Públicas y sobre Aterramiento y Ocupación de sus Cauces con los Líquidos Procedentes del Lavado de Minerales o con los Residuos de las Fábricas.

#### SECCIÓN XIX

##### USO DE CARTELES ANUNCIADORES

#### Artículo 264.—Uso de carteles anunciadores

1. Tendrán esta consideración los carteles informativos señalizadores de carreteras, caminos, parajes y servicios públicos en general y aquellos que indiquen la presencia de entidades privadas o públicas.

2. Su localización deberá ser aprobada por el Ayuntamiento.

3. El tipo de cartel responderá a un modelo único fijado por el Ayuntamiento en cuanto a forma, color, letra, etc., pudiendo variar sus dimensiones de acuerdo con las necesidades informativas de cada caso concreto.

## XX. ATALA

## ALDI BATERAKO ERABILERAK

**265. artikulua.—Aldi baterako erabilerak**

1. Erabilera hauen barruan hauek daude:
  - a) Barraka, azoka eta ikuskizunen aldi baterako erabilerak.
  - b) Kanping egiteko aldi baterako erabilera.
  - c) Jarduera ibiltariak.
2. Erabilera baimenak zehaztu behar du erabilera horren iraupen epea. Epe hori ezin da izan hilabetetik gorakoa; nolahi ere, baimena berrizta daiteke, gehienez jota, hiru aldiz.
3. Bermatu beharrekoa da jarduera burutzen deneko tokia jardue-  
ra burutu aurretik zeukan egoera berean geratuko dela.
4. Jarduera horiek bete behar dituzte udal ordenantzetan zehaztu-  
takoa, jardueraren irekiera eta itxiera orduei buruz.

**266. artikulua.—Barraka eta azoka erabilera**

Herriko jaiak direla eta sortzen den aisialdi eta jolaserako aldi betarako erabilera da. Edozein lurzoru kategoriatan koka daitezke, baina Udalak ematen duen eperako soilik; epe hori gertakaria amaitzean amaitzen da.

## XXI. ATALA

## BILTEGI ERABILERA

**267. artikulua.—Definizioa**

Biltegitzat har daiteke gaiak pilatzeko erabiltzen den lokal oro, gaiok pilatzen direnean, beste barik zaindu edo artatzeko, edo gero saltzeko.

**268. artikulua.—Sailkapena**

Hiru kategoria daude:

- I. *Kategoria*: Etxebizitzazko eraikinen beheko solairuan kokaturiko biltegiak.
- II. *Kategoria*: Etxebizitza erabilerarik ez duten eraikinetan kokaturiko biltegiak.
- III. *Kategoria*: Etxebizitza erabilerarik ez duten eraikinetan kokaturiko biltegiak. Biltegi horiek, gai biltegitratuen ezaugarri bereziak direla-eta, industri erabilera baino ez duten aldeetan kokatu behar direnean.

**269. artikulua.—Baldintzak**

Ezin da zamalanik egin, horretarako erabiltzen diren lokalen barrun-  
betik kanpo.

Ezin da lehegailurik edo gai arriskutsurik biltegitratu.

Kategoria guztiak ukitzen dituen indarreko legerian ezarri dena gora-  
behera, ondoko baldintza hauek bete beharko dira:

1. Merkataritzako lokalek eta biltegiek ezin dute etxebizitzekin loturirik izan eskilareko kutxa edo ezkarzetik, tarteko igarobide baten bidez baizik.
2. Lokalen altuera kasu bakoitzean alde horretan haizu dena izan-  
go da.
3. Jendearen zerbitzurako eskailerek gutxienez metro bateko (1) zaba-  
lera izango dute.
4. Merkataritzako lokaletan, gutxienez, ondoko zerbitzu hauek izan-  
go dira:
  - a) Ehun eta hogeit (120) metro karratura arte, komunzulo bat eta kon-  
keta bat.
  - b) Hortik gorako berrehuen (200) metro karratuko edo zatikiko, komun-  
zulo bat eta konketa bat gehiago.
  - c) Komun en eta lokalen arteko lotura ez da zuzena izango eta tar-  
tean esparru bat egongo da.
  - d) Lokal horiek aireztatpena izango dute, hala naturala nola artifiziala.
  - e) Ezaugarriak, eskuztatzen eta biltegitratzen diren materialak, era-  
biltzen diren bitartekoak eta eta abarrek eragozpenak eragiten badituzte  
edo pertsonen edo gauzen osasungarritasun edo segurtasunean arriskuak  
eragiten badituzte, aplikagarriak izango diren industria eta merkataritzako  
baldintzak beteko dituzte.
  - f) Zama ibilgailuentzat, aparkaleku plaza bat izan behar da, kasuan  
kasuko lokalaren 150 (ehun eta berrogeita hamar) metro karratuko.

## VI. IZENBURUA

## HIRIGINTZAKO DISZIPLINARI BURUZKO ARAUAK

## I. KAPITULUA

## HIRIGINTZAKO LIZENTZIAK

**270. artikulua.—Udal lizentzia behar duten ekintzak. orokortasunak**

1. Hirigintza-Diziplinari buruzko Araudiaren 1. artikuluan ezarri diren  
ekintzek aurretiazko hirigintza-lizentzia behar dute eta, oro har, lurzorua,  
hegaladura edo zorupean egiten den beste edozein ekintzak, ekintza

## SECCIÓN XX

## USOS TEMPORALES

**Artículo 265.—Usos temporales**

1. Dentro de estos usos se distinguen:
  - a) Usos temporales de barracas, ferias y espectáculos.
  - b) Uso temporal de acampada.
  - c) Actividades ambulantes.
2. En la licencia de uso se especificará el plazo concedido al uso que no podrá pasar de un (1) mes pudiendo renovarse esta licencia tres (3) veces.
3. Garantizarán que el lugar de la actividad va a quedar en el mis-  
mo estado en el que estaba antes de que se diera aquélla.
4. Las actividades se ajustarán a lo especificado en las Ordenan-  
zas sobre las horas de apertura y cierre de la actividad.

**Artículo 266.—Uso de barracas y ferias**

Constituyen un uso temporal destinado al ocio y recreo con ocasión de fiestas populares, siendo posible su ubicación en cualquier categoría de suelo sólo por un plazo otorgado por el Ayuntamiento que concluirá con el fin del evento que lo haya propiciado.

## SECCIÓN XXI

## USO DE ALMACENES

**Artículo 267.—Definición**

Se denomina almacén a todo local destinado al acopio de materia-  
les, bien en guarda y conservación, bien para su venta.

**Artículo 268.—Clasificación**

Existen tres categorías:

- Categoría I*: Almacén, situado en planta baja de edificios de vi-  
viendas.
- Categoría II*: Almacén en edificio no destinado a uso de vivienda.
- Categoría III*: Almacén en edificio no destinado al uso de vivienda y  
que por las especiales características de los materiales almacenados se  
ubique en zonas de exclusivo uso industrial.

**Artículo 269.—Condiciones**

No se podrán realizar operaciones de carga y descarga fuera del recin-  
to de los locales destinados al efecto.

No se podrán almacenar materiales explosivos ni peligrosos.

Independientemente de la legislación vigente que afecte a cada una  
de las categorías, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

1. Los locales comerciales y almacenes no podrán comunicarse  
con las viviendas, caja de escaleras o portal sino a través de un paso intermedio.
2. La altura de los locales será la permitida en cada zona.
3. Las escaleras de servicio al público tendrán un ancho mínimo de  
un (1) metro.
4. Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios como  
mínimo:
  - a) Hasta ciento veinte (120) metros cuadrados un inodoro y un  
lavabo.
  - b) Por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción se  
aumentará un inodoro y un lavabo.
  - c) Los servicios no comunicarán directamente con los locales sino  
a través de un zona intermedia.
  - d) Los locales deberán disponer de ventilación natural o artificial.
  - e) Los usos comerciales que por sus características, materias  
manipuladas, almacenadas o medios utilizados, origen molestias o gene-  
ren riesgos a la salubridad o seguridad de las personas o de las cosas, debe-  
rán cumplir las condiciones de industria y comercio en lo que sea de apli-  
cación.
  - f) Dispondrán de una plaza de aparcamiento para vehículos de car-  
ga por cada ciento cincuenta (150) metros cuadrados de local.

## TITULO VI

## NORMAS DE DISCIPLINA URBANISTICA

## CAPITULO I

## LICENCIAS URBANISTICAS

**Artículo 270.—Actos y sujetos sometidos a concesión de licencia municipal. Generalidades**

1. Están sujetos al requisito de licencia urbanística previa los actos  
relacionados en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística y,  
en general, cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que

horrek lurraren sestra edo berezko elementuen aldaketa eragiten duenean; halaber, aurreitazko lizentziak behar dira zutarriak aldarazteko, eraikin, erabilera eta instalazio berriak ezartzeko edo egon daudenak aldarazteko.

2. Hirigintza-lizentzia bati lotuta egoteak ez du inolako salbuespenik, hots, pertsona eta erakunde pribatuentzat ezezik, Udala ez diren gainerako herri administrazioentzat ere badira, nahiz eta lizentzia behar duten jarduera horiek herri jabaritzza edo ondarekoak izan, beti ere Lurzoruari buruzko Legearen testu bateginaren 244. artikuluan aurreikusi diren prozedura bereziak aplikatzearen kalterik gabe.

3. Lizentziaren emakidaren bidez araupetu diren ekintzen burutzapena ezin da hasi harik eta eman arte; oinarri honen aurkako edozein ekintza hirigintzako disziplinari buruzko araudian ezarri denaren arabera zehatuko da.

4. Era guztietako lizentziak, fitxak edo hirigintzako agiria, lerrokadura eta sestren adierazpenak eta hirigintzako txostenak udalaren zerga ordenantzetan ezarri diren eskubideak eta tasak ordaintzeari lotuta egongo dira; horiek ordaintzeak ez du esan nahi lizentzia emango denik.

5. Lizentziaren emakidarekin bat Udalak ez du inolako erantzukizunik hartzen obraren zioz sor daitezkeen kalte edo eraginetan; halaber, norbanakoek ezin dute aitzakia hori jarri edo adierazi jarduera horiek egiterakoan sor daitezkeen era guztietako erantzukizunak onesterakoan.

6. Obra lizentzia baten titularrak herri bideetan edo udal zerbitzuetan sor daitezkeen kalteen erantzukizuna izango du Udalaren aurrean. Bete-behar horri erantzuteko zerbitzuen ezarpen edo urbanizazio obraren burutzapenaren kostuaren ehuneko sei (6) bermea jarri beharko du, beti ere aurreratu duen proiektuan oinarrituta.

7. Luzatuko den lizentzia horrekin batera eskatzaileari ekarri den proiektu teknikoaren ale bat emango zaio; proiektu hori udalaren zerbitzu teknikoek aztertuta egongo da eta Korporazioaren zigilua izango du. Ale hori obran bertan gorde behar da burutzen ari den bitartean eta ikuskatzen joango diren udal zerbitzuei erakutsiko zaie. Halaber, lizentzia edo horren kopia obran gordeko da eta udal agenteek eskatzen dutenean aurkeztuko da eta obraren hesian, jende orok ikusteko moduko tokian, lizentziaren emakida bene-takotzen duen udalaren ereduaren araberrako ziurtagiria erakutsiko da.

8. Baldin eta obraren burutzapenunean zehar gaitasuna duen teknikaria edota enpresa erakitzzailea aldatzen bada, lizentziaren titularrak Udalarari jakinaraziko dio bost (5) eguneko epean.

#### 271. artikulua.—Lizentzien tramitazioa

1. Lizentziak zuzenean baino ezin dira eman, hau da, beharkizun bakarra Udalean arau subsidiario hauen zehaztapenei egokituta egongo den bidezko proiektua aurkeztea da. Lizentziak ukatzearen arrazoiak bidezkotuak izan beharko dute eta horren zioak arauak ez betetzea, proiektuak edo eskabideak bete behar dituen beharkizun formaletatik edozein ez betetzea edo, oro har, Lurzoruari buruzko Legearen testu bateginean eta horren araudietan ezarri diren beharkizun formaletatik edozein ez betetzea izango dira.

2. Indarrean dagoen legeriaren aplikazioan eskatzaile batek uste badu ustezko ekintzaren bidez lizentzia eman zaiola, hau da, administrazioaren isiltasunagatik, Udalera jo beharko du ustezko emakidaren datatik zenbatuko den hurrengo sei (6) hileen barruan eta hilabeteko epean ebazteko agindeia egin dezake:

- Lizentzia berrikusteko ahalmenak gauzatzea, osorik edo zati batean legez aurkakotzat jotzen duelako.
- Luzatukotzat jotzea geroagoko ustezko obrak hasteko baimenaren emakida gora-behera, aurrez burutzapen proiektua eta burutzeke dauden gainerako beharkizunak betetz.

3. Ez dira inoiz eskatutkotzat joko, arestiana dierazi den administrazioaren isiltasun horren bidez, Lurzoruari buruzko Legearen testu bateginaren eta horren araudien edota arau subsidiario hauen manuen aurka dauden ahalmenak.

4. Udalak lizentzia eman edo ukatuko du, horretarako administrazioari espedientearen dauden datu eta txosten guztiak kontuan hartuz; horren ebazpenaren aurka ezin da errekurtsorik jarri, administrazioarekiko auzibide errekurtsorik ez bada.

5. Obrak egiteko lizentzia edota obrak hasteko baimena aurkeztu ondoren, proiektuek eta gainerako dokumentazioak eragingo dituzten ustezko andega teknikoak edo beste edozein motako andegak, baldin eta ongigarrak direla uste bada, interesatuari jakinaraziko zaizkio denak batera eta ekintza bakarrean. Zuzenketak egin ondoren, baldin eta andega berririk sortzen bada ez dira izango arestian adierazi diren horien esparru edo arlokoak. Baldin eta interesatuak ez baditu Udalak, lizentziaren tramitaziorako beharrezkotzat jotz, eskatu dizkion dokumentuak aurkeztu jarduketa hauek artxibatuta egingo dira, Administrazioari buruzko Legearen 71. artikuluan ezarri dena betetz.

implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos, modificación de sus linderos, establecimiento de nuevas edificaciones, usos o instalaciones, o modificación de los existentes.

2. La sujeción a licencia urbanística rige sin excepción para las personas y entidades privadas y para las Administraciones públicas, aun cuando las actuaciones sujetas afecten a terrenos pertenecientes al dominio o patrimonio público, sin perjuicio de aplicar los procedimientos especiales previstos en el artículo 244 del TRLS cuando se trate de actuaciones administrativas urgentes o de excepcional interés público, o que afecten directamente a la defensa nacional.

3. La ejecución de actos regulados a través de la concesión de licencia no podrá emprenderse hasta que ésta haya sido concedida, siendo perseguible cualquier actuación contraria a este principio al amparo de lo dispuesto en el Reglamento de Disciplina Urbanística.

4. Las licencias de cualquier tipo, las fichas o cédulas urbanísticas, los señalamientos de alineaciones y rasantes y los informes urbanísticos, estarán sujetos al pago de los derechos y de las tasas que fijan las Ordenanzas fiscales municipales, cuyo pago no prejuzga la concesión de licencia.

5. Al otorgar licencia, el Ayuntamiento no queda implicado en responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las obras, ni tampoco puede ser invocada o aducida por los particulares para disminuir o excluir las responsabilidades de todo tipo a que, en el ejercicio de las actividades correspondientes, puedan incurrir.

6. Todo titular de licencia de obras será responsable ante el Ayuntamiento de los daños que con su ejecución pueda ocasionar en las vías públicas o en los servicios municipales. Para responder de esta obligación, deberá constituir una garantía del seis (6) por ciento del coste que resulte de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, según el proyecto presentado.

7. Con la licencia que se expida se entregará al solicitante uno de los ejemplares del proyecto técnico aportado, cotejado por los Servicios Técnicos municipales y con el sello de la Corporación, ejemplar que deberá conservarse en la propia obra durante su ejecución, y ponerse a disposición de los servicios municipales que la inspeccionen. Asimismo, la licencia o copia de la misma deberá conservarse en la obra a disposición de los agentes municipales, y en la valla de la obra, en lugar visible desde el espacio público, se exhibirá modelo municipal acreditativo de la concesión de la licencia.

8. Si durante la ejecución de la obra se cambiase de director facultativo o de empresa constructora, el titular de la licencia lo comunicará al Ayuntamiento en el plazo de cinco (5) días.

#### Artículo 271.—Tramitación de licencias

1. Las licencias sólo se podrán conceder directamente, esto es, sin otro requisito que la presentación al Ayuntamiento del proyecto correspondiente ajustado a las determinaciones de estas Normas Subsidiarias. La motivación en la denegación de las licencias deberá estar fundada en incumplimiento de las Normas, de cualesquiera de los requisitos formales que debe contener el proyecto o la solicitud, o del Texto Refundido de la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

2. Cuando, en aplicación de la legislación vigente, un peticionario considere concedida la licencia de obras por acto presunto, en virtud del silencio administrativo, deberá dirigirse al Ayuntamiento dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha en que la concesión pudo presumirse, requiriéndole para que, en el plazo de un mes, resuelva:

- Ejercer sus facultades de revisión de la licencia, por entenderla ilegal en todo o en parte.
- Tenerla por expedida sin perjuicio de la ulterior concesión del preceptivo permiso de inicio de obras, previa la aprobación del proyecto de ejecución y demás requisitos pendientes.

3. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones del Texto Refundido de la Ley del Suelo, de sus Reglamentos o de estas Normas Subsidiarias.

4. El Ayuntamiento otorgará o denegará la licencia a la vista de cuantos datos e informes obran en el expediente administrativo, y contra su resolución no cabrá otro recurso que el contencioso-administrativo.

5. Presentada una solicitud de licencia de obras o del permiso de inicio de obras subsiguiente, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten los proyectos y la restante documentación y que se entiendan subsanables, deberán ser comunicados al interesado de forma conjunta y en un solo acto. Cumplimentada la subsanación, los nuevos reparos que en su caso se susciten no deberán referirse a cuestiones que hubieran debido apreciarse anteriormente. En caso de incumplimiento, por parte del interesado, de la obligación de aportar aquellos documentos que le hubieran sido requeridos por el Ayuntamiento porque éste los considerase necesarios para la tramitación de la licencia, se procederá al archivo de las actuaciones conforme a lo establecido en el artículo 71 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

6. Obra lizentziaren beren beregilo aldarazpena beharko dute burutzapen materialean zehar egin nahi diren aldakuntzek, baldin eta eraikinen kanpoaldeko edo barrualdeko taxuketa edo aurreikusitako diren erabilera-ak ukitzen badituzte.

7. Obra lizentziak oinarritzeko proiektu baten gainean eman daitezke baina, horrelako kasuetan, horien eraginkortasuna geroago eskuratu beharko den obrak hasteko bidezko baimenaren eskurapenaren pentzutan utziko da, beti ere burutzapen proiektu osoa aurkeztu eta onetsi ondoren; delako hori gehienez bi (2) hileko epean aurkeztuko da, lizentziaren emakida baldintzatuaren datatik zenbatuta; epe hori igaro ondoren eman den lizentzia horren indarraldia iraungi egingo da.

#### **272. artikulua.—Lizentzia motak, tramitazioan duten konplexutasunaren arabera**

1. Tramitazioari dagokionean hiru modalitate daude, toki agintaritzak lizentzia behar duen ekintza horren burutzapenaren gainean ezarri behar duen kontrol jardueraren konplexutasunaren arabera.

2. LLTBren 3. eta 138. artikuluetan ezarri dena betez, baldin eta lizentzia horrek hiriaren funtsezko elementuak taxutzen dituen alderdiak ukitzen baditu edo, arau hauetan ezarri denaren arabera eraikin batek izan ditzakeen baldintza estetikoak aldarazten baditu, Udalaren Osoko Bilkurak kasuan kasuko materia horretan eskumena duten pertsona, erakunde edo izakien txosten osagarriak bil ditzake. Txosten horiek ez dira lotarazleak izango baina bidezko erabakia hartuko den bilera-ko aktan zerrendatuko dira.

3. Baldin eta eskatu den lizentzia horren ezaugarriengatik subjektu jakin batzuentzat eragozpen edo eragin nabarmena izango direla aurreikusten bada, interesatuei edota burutzapenerako lizentzia eskatu den ekintzagatik kalteak eragin ditzaketen pertsonala egingo zaie. Udalaren Osoko Bilkurak ustezko kalteak aurkez ditzaketen alegazioak kontuan hartuko ditu eta bidezko erabakia hartuko den bilerako aktan zerrendatuko dira.

##### **a) Tramitazio laburtua duten lizentziak**

Tamaina txikiko obren lizentziak dira, hau da, lan horiek egiteko gaitasuna duen arduradunik eskatzen ez dutenak. Eskabidea Udalak emango duen inprimakiaren arabera egingo da eta emakida Alkatetzaren dekretuaren bidez gauzatuko da (Toki Korporazioen Zerbitzuei buruzko Araudiaren 9. artikulua), aurrez udalaren zerbitzu teknikoaren aldeko txostena behar dela.

##### **b) Tramitazio arrunta duten lizentziak**

Obra horien tamaina eta garrantzia nahikoa da eta gaitasuna duen teknikariak zuzenduta egin behar dira, kasu bakoitzerako hurrengo artikuluan zehaztuko dena betez alegia. Eskabidea Udalak emango duen inprimakiaren arabera egingo da eta emakida Alkatetzaren edo Gobernu Batzordearen erabakiaren bidez gauzatuko da, aurrez udalaren zerbitzu teknikoaren aldeko txostena behar dela.

##### **c) Tramitazio berezia duten lizentziak**

Lizentzia hauek publikitate bermerik handiena behar izateagatik tramitazio osagarria eskatzen dute, hau da, Alkatetzaren edo Gobernu Batzordearen ustezko erabakia eman aurretik aurkeztu den dokumentazioa jendaurrea azalduko da hamabost (15) egunetan. Udalaren Osoko Bilkuraren erabakia, udalaren zerbitzu teknikoaren txostena eta aurkeztu den dokumentazioa jendaurreko erakustaldi horretan izan daitezkeen alegazioak ezagutu ondoren gertatuko da. Hamabost (15) asteguneko aldi hori Informazio Batzordearen erabakiaren dataren biharamunetik hasiko da eta erakustaldian erabaki hori udalaren iragarkien oholtzan egongo da erakusgai.

Tramitazio berezia eskatuko dute legez horrela ezarrita dauden lizentzia guztiek.

#### **273. artikulua.—Salbuespenak**

Udalak administrazioko tramiteagatik tasetan bidezko albuespenak ezar ditzake, kasu bakoitzean sortuko den eraikintza, instalazio eta obren gaineko zerga gora-behera.

#### **274. artikulua.—Ikuskatzailetza**

Tramitazio arrunta edo horik gorakoa duten lizentzia behar duten ekintza guztietan, lizentziaren emakida gertatu ondoren eta zuinketa egin eta gero, Udalarik zortzi (8) egun aurretik obraren hasiera jakinaraziko zaio. Zuinketa udalaren zerbitzu teknikoek eraikina ukituko duten inguruabar guztiak zehatz ezagutzeko moduan egingo da, baina ez da lur mugimendurik, arbolen mozketak edo ebaketarik, errauspen edo prestatzeko beste lanik hasiko.

#### **275. artikulua.—Kontrol agiriak**

Udalak zerbitzu teknikoek egingo dituzten bidezko ikuskapenetan beteko diren kontrol agiriak ezar ditzake; ikuskapenak oin-plano berri-

6. Requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material y que afecten a la configuración exterior o interior de los edificios o a los usos previstos.

7. Las licencias de obras podrán concederse sobre la base de un proyecto básico, pero en tales casos su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención del correspondiente permiso de inicio de obras, una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución completo, que deberá presentarse en el plazo máximo de dos (2) meses contados a partir de la obtención condicionada de la licencia, transcurrido el cual caducará la eficacia de la licencia concedida.

#### **Artículo 272.—Tipos de licencias según la complejidad de la tramitación**

1. Se establecen tres modalidades de tramitación, acordes con el grado de complejidad de control que haya de ejercer la autoridad local sobre la ejecución del acto sometido a concesión de licencia.

2. En virtud de lo dispuesto en los artículos 3 y 138 del TRLS, cuando la licencia afecta a aspectos que configuren elementos fundamentales de la ciudad o altere las condiciones estéticas a las que, en virtud de estas Normas, pueda estar sometida una edificación, la Corporación podrá recabar informes complementarios de aquellas personas, organismos o instituciones que sean competentes para asesorar en materia de la que se trate. Dichos informes no tendrán carácter vinculante, pero se relacionarán en el acta de la sesión en la que se adopte el acuerdo pertinente.

3. Cuando las características de la licencia solicitada hagan suponer la eventual existencia de perjuicios o impactos sustanciales sobre determinados sujetos, se hará citación personal a los interesados y/o presuntos perjudicados del acto para cuya ejecución se solicita licencia. Las alegaciones que puedan presentar dichos presuntos lesionados serán tenidas en cuenta asimismo para la Corporación, y relacionadas en el acta en la que conste el acuerdo adoptado.

##### **a) Licencias de tramitación abreviada**

Se trata de licencias que afectan a obras de pequeña entidad, que no precisan de responsable facultativo para la ejecución de los trabajos que amparan. Serán solicitadas en modelo impreso facilitado por el Ayuntamiento, y concedidas por decreto de la Alcaldía (artículo 9, Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales), previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

##### **b) Licencias de tramitación normal**

Se trata de licencias que afectan a obras de suficiente entidad como para precisar de responsable facultativo de cualificación especificada, para cada caso, en el capítulo siguiente. Serán solicitadas en modelo impreso facilitado por el Ayuntamiento, y concedidas por acuerdo de la Alcaldía o de la Comisión de Gobierno, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

##### **c) Licencias de tramitación especial**

Se trata de licencias que, por amparar actos que requieren la mayor garantía de publicidad, requieren tramitación complementaria, consistente en la exposición al público durante quince (15) días de la documentación aportada, previa al pronunciamiento del Alcalde o de la Comisión de Gobierno su eventual concesión. La decisión de la Corporación se producirá una vez conocidos tanto el informe de los Servicios Técnicos Municipales como las alegaciones que puedan producirse en el período de exposición al público de la documentación aportada. El período de quince (15) días hábiles empezará a contarse a partir del día siguiente del acuerdo de la Comisión Informativa, durante dicho período será expuesto dicho acuerdo en el tablón de anuncios municipal.

Requerirán tramitación especial todas aquellas licencias que así se especifiquen legalmente.

#### **Artículo 273.—Exacciones**

El Ayuntamiento procederá a la fijación de las exacciones que procedan en concepto de tasas por trámite administrativo, sin perjuicio del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras que, en su caso, se devengue.

#### **Artículo 274.—Inspección**

Para todos aquellos actos que impliquen licencias de tramitación normal o superiores, una vez concedida la licencia y efectuado el replanteo, se comunicará al Ayuntamiento con ocho (8) días de antelación el inicio de las obras. El replanteo deberá hacerse de manera que los Servicios Técnicos Municipales puedan apreciar con exactitud todas aquellas circunstancias que puedan afectar al edificio, pero no se comenzarán movimientos de tierra, talas o cortas de árboles, demoliciones ni ningún otro trabajo preparatorio.

#### **Artículo 275.—Volantes de control**

El Ayuntamiento podrá establecer volantes de control a cumplimentar mediante las oportunas inspecciones realizadas por los técnicos muni-

ko edota zabalkuntzako obra horien ondoko burutzapen faseetan egin-go dira:

1. Zimentazioaren mailakatzea.
2. Beheko solairuaren sabaia.
3. Azken solairuaren sabaia
4. Obraren amaiera.

#### 276. artikulua.—*Publizitatea*

1. Nahitaezkoa izango da obretan, ondo ikusten den tokian, egiten ari diren obra horietarako bidezko lizentzia eskuratu dela adierazten duen udalaren eredu benetakotzailea erakustea. Lan horiek ezin dira hasi harik eta eredu hori jarri arte eta hori eragozpenik gabe ikusiko da herri bidetik.

2. Lizentziaren emakidaren eredu benetakotzaileak inolako dudarik gabe adieraziko du emakidaren data. Edozein norbanakok Udalera joan eta obrak geldiarazteko eskatzeko eskubidea du baldin eta obrak burutzen ari badira eta arestian deskribatu den eredu hori ez badute edota horien lizentzia iraungita badago.

#### 277. artikulua.—*Lizentziaren iraungitasuna*

Ondoko kasuetan, obra lizentziak iraungita geldituko dira:

1. Lizentzia ematen dela jakinaraztean adierazitako epeetan hasten ez direnean obrak.

2. Obrak ondoren adierazitako epeetan bukatzen ez direnean; zentzuzko luzapena ere emango du Korporazioak, baldin eta aurretiaz eska-tu eta arrazoitzen bada.

3. Baimenean azalduko baldintzak urratzen direnean (besteak beste, urbanizatu beharra ez betetzeagatik).

4. Eskaeragileak etsi egiten duenean, Alkatetzari zuzendutako idazki baten bidez.

5. Lanak ehun eta laurogei (180) egutegiko egunetik gorako epean eteten direnean.

Hauexek izango dira obrak bukatzeko epeak:

Emandako obra lizentzia guztietan, orokorrean, 6 hilabeteko epea egongo da gehienik obra horiek hasteko, eta 24 hilabetekoa, berriz, obrak bukatu eta Udal Erregistro Orokorrean aurkezteko lehenengo okupazioko lizentzia lortzeko behar diren agiri guztiak.

Obra txikiak, tramitazio laburtuko obrak, berritze edo zabaltze edo finkatze obrak direnean (edota lizentzia behar duten gainerako egintza guztiak, solairu berriko obrak izan ezik), obra lizentziak 3 hilabeteko epea izango du gehienik lanak hasteko, eta 6 hilabetekoa, berriz, horiek bukatu eta Udal Erregistro Orokorrean aurkezteko lehenengo okupazioko lizentzia lortzeko behar diren agiri guztiak.

Epe horiek ez betetzeak lizentziaren iraungitasuna ekarriko du; eta berriro eskatu beharko da, betearazi bako obra zatiari dagozkion eskubide edo tasak berriro ordaindu ondoren, obrak hasi edo jarraitzeko.

Epe horiek, berriz, eskaeragileari lizentzia lortu duela jakinarazten zaizkion egunetik hasiko dira zenbatzen.

Adierazitako epe partzialak eta guztizko epeak errespetatuz, Udalak obra burutzeko epe partzialak ezarri ahal izango ditu eraikuntzaren fase desberdinak osatzeko, baldin eta hori bidezkoturik badago obra bereziak izateagatik. Adierazpen horiek ere lizentziaren baldintzat hartuko dira.

#### 278. artikulua.—*Mentsak*

1. Udal zerbitzu teknikoek lizentziaren eskabidean edo horren agerian antzemango dituzten akatsak konpontzeko modukoak edo ongizetazkoak izan daitezke.

2. Akats ongiezinak dira konpontzeko proiektuan funtsezko aldarazpenak ezarri behar direnean eta, edozein kasutan, ondoko hauek:

- a) Obraren kokaera oker adieraztea.
- b) Plangintzak kokaera horretarako haizu ez dituen erabileretarako obrak proiektatzea.
- c) Arauetan ezarri diren bolumen, garaiera, solairuen kopuru eta fondo eraikigarrien indizeak gainditzea.
- d) Lerrokadurak eta sestrak ez betetzea.
- e) Nahitaezko lagapenerako lurak ez betetzea.
- f) Aparkaleku plazen erreserbari buruzko eskakizunak ez betetzea.
- g) Barruko patioetan ordenantzetan ezarri diren azalera baino txikiagoak proiektatzea.

Akats ongiezinen izaerakoak egoteak lizentzia ukatu egingo da.

cipales en las siguientes fases de ejecución de las obras de nueva planta y/o ampliación:

1. Enrase de cimentación.
2. Techo de planta baja.
3. Techo de la última planta.
4. Finalización de la obra.

#### Artículo 276.—*Publicidad*

1. Será obligatoria la exhibición, en lugar bien visible de las obras, del modelo municipal acreditativo de haber obtenido licencia apta para los trabajos que se estén realizando. Estos no podrán dar comienzo hasta tanto se encuentre emplazado dicho modelo, que habrá de poder ser contemplado sin estorbo desde la vía pública.

2. El modelo acreditativo de la concesión de la licencia expresará inequívocamente la fecha de su concesión. Cualquier particular podrá ejercer la acción pública ante el Ayuntamiento solicitando la paralización de obras que estén en curso sin disponer del modelo descrito, o cuya licencia esté caducada.

#### Artículo 277.—*Caducidad de licencia*

Las licencias de obras caducarán:

1. Por no haber comenzado las obras en los plazos que se indican en cada caso a partir de la fecha de la notificación de la concesión de la licencia.

2. Por no haber concluido las obras en los plazos que se indican en cada caso, y en el de una prórroga, que previa solicitud y exposición pueda conceder la Corporación.

3. Por haber infringido las condiciones expuestas en la licencia, entre ellas el incumplimiento de la obligación de urbanizar.

4. Por desestimación del solicitante en escrito dirigido a la Alcaldía.

5. Por suspensión de los trabajos por un período continuado superior a los ciento ochenta (180) días naturales.

Se indican a continuación los plazos citados:

Toda licencia de obras concedida tendrá en general un plazo máximo de seis (6) meses para el comienzo de las mismas y veinticuatro (24) meses en total (desde la comunicación de la concesión de la licencia), para finalizar y presentar en el Registro General Municipal toda documentación precisa para la obtención de la licencia de cambio de uso o de primera ocupación.

En el caso de obras menores, obras de tramitación abreviada, obras de reforma, ampliación y consolidación y demás actos sujetos a licencia, excepto obras de nueva planta, la licencia de obras tendrá un plazo máximo de tres (3) meses para el comienzo de los trabajos y de seis (6) meses después de comenzados para finalizarlos y presentar en el Registro General toda la documentación precisa para la obtención de la licencia de primera ocupación.

El incumplimiento de estos plazos supondrá la caducidad de la licencia concedida, debiendo ser solicitada, obtenida si procede y pagados de nuevo los derechos o tasas referentes a la parte de obra sin ejecutar, para poder comenzar o continuar las obras.

Los plazos citados contarán a partir de la fecha de comunicación al solicitante de la concesión de licencia.

Dentro del respeto de los plazos parciales y totales indicados, el Ayuntamiento podrá imponer plazos parciales de ejecución de la obra para completar diversas fases de su construcción en aquellos casos justificados de obras especiales. Se incluirán tales indicaciones como condiciones de la licencia.

#### Artículo 278.—*Deficiencias*

1. Las deficiencias que los Servicios Técnicos Municipales observen en la petición de licencia o en su documentación podrán ser subsanables o insubsanables.

2. Serán deficiencias insubsanables todas las que para su rectificación precisen introducir modificaciones esenciales en el Proyecto, y en cualquier caso las siguientes:

- a) Señalar erróneamente el emplazamiento de la obra.
- b) Proyectar las obras para usos no admitidos por el planeamiento en dicho emplazamiento.
- c) Rebasar los índices de volumen, altura, número de plantas, fondo edificable, impuestos por las Normas.
- d) Incumplir alineaciones y rasantes.
- e) No respetar los terrenos de cesión obligatoria.
- f) Incumplir las exigencias en lo que respecta a la reserva de plazas de aparcamiento.
- g) Proyectar patios interiores con superficies inferiores a las fijadas en las Ordenanzas.

El carácter o consideración de deficiencias insubsanables comporta la denegación de la licencia.

Akats ongarriak eskatzaileari jakinaraziko zaizkio eta har hamabost egun izango ditu agiriak aldatzeko eta, zuzenduta, berriz aurkezteko; horrela egin ezean eskabidea iraungi egingo da.

Agiri zuzenduak, eskumena duen gaitasunak sinatuta egongo direnak, bidezko elkargoaren ikusonespenarekin aurkeztu beharko dira.

Manuzko txosten teknikoak gertatu ondoren, emakida edo ukatzeari ekin go zaio; bata zein bestea arrazoituta egingo dira, bide horretatik jotzea aholkatzen duten gertakizunak eta oinarriak aipatuz.

Lizentziaren ebazpenerako ekintzek ondore horietarako eskatzaileari dagozkion errekurtsioak bildu beharko ditu; halaber, errekurtsioak jartzeko epeak adieraziko dira.

Lizentziak, ematen baldin bada, beren beregi bilduko du indarreko lege-riaren eta arautegi honen arabera emakidaren arrazoi izan diren baldintza guztiak bilduko ditu; halaber, indarraldia eta obrak hasteko dagoen gehieneko epea adierazi beharko ditu. Lizentzian eskabide edo emakida bakoitzean ordaindu beharko diren tasen zenbatekoa adieraziko da.

### 279. artikulua.—Burutzapen aginduak

1. Lurzoruari buruzko Legearen 244 eta 246. artikuluetan eta Hiri-gintzako Disziplinari buruzko Araudiaren 10. artikuluen eta hurrengoetan ezarri dena beteko da.

2. Artikulu horiek bat etorritik, Udalak herriko segurtasuna, osasunkortasuna eta apaindura zaintzea helburu duten obrak burutzeko agindu ahal izango du.

3. Lehenengo eta behin, agindua eman aurretik, udal arkitektoari txostena egiteko aginduko zaio; txosten horretan, ikuskapena egin ondoren, higiezinaren edo hiriko elementuaren azterlana egingo du, duen bolumena eta burutu beharko den obra mota eta kasuaren premia.

4. Hurre-hurreko arriskua egonez gero, Alkatetza-Lehendakariak neurri zehatzak hartzeko aginduko dio jabeari pertsona eta ondasunen kaltea ekiditeko.

5. Arriskuaren kausa kentzeko premia dela-eta beharrezkoa den kasuetan, Alkate-Lehendakariak berak eman ahal izango du burutzapen agindua, eta jarraian aginduaren berri emango dio Korporazioari.

### Burutzapen aginduak emateko erabakia ahalbideratzen duten inguruabarrak

1. Burutzapen aginduei dagokienez, Lurzoruari buruzko Legeak eta berorren Hirigintza Disziplinari buruzko Araudiak diotena zehatz-mehatz jorratzeko, jarraian sailkatu eta tipifikatu egingo dira agindu horiek ematea ahalbideratzen duten zioak. Dena dela, ondoren azalduko den zerrenda ez da mugatzailea.

a) Pertsona edo ondasunen segurtasuna edonoz arriskuan jar dezakeen egoeraren bat gertatzen denean. Aldez aurretik udal teknikariak arriskua dagoela berretsi egin behar du txostenaren bidez.

Nahiz eraikuntzen osagaien arteko edozeinen taxuketa edo artapen egoerak, nahiz hegaldura, horma, zuhaitz, natur elementu, edo urbanizazio proiektuen elementuenak pertsona fisiko eta ondasunen segurtasuna arriskuan jarritz gero, beharrezkoa izango da egoera hori sortarazi duen kausa ezabatzea. Horretarako, behin delako egoera hori edozein modutan sumatu eta gero, egoki den espedientea hasi beharko da.

b) Ingurugiroko osasuna narriatzen denean, dela ur beltzak isuri direlako arautegiak horretarako ezartzen dituen beharrezkoak bete gabe, dela ur-hornidurarako sarea kutsatu delako, euri edo hondakin urak putzutan bildu direlako, saneamendu edo estolderiaren herriko sareak nahiz sare pribatuak matxuratu, ur banaketarako sarea edozein gunetan matxuratu, herriko taratean zein pribatuetan izan; zabor edo erdi usteldutako hondakinak pilatu direlako, edo antzeko beste edozein kausarengatik; baldin eta aurretiaz, udal zerbitzu teknikoaren txostenean, kausa hori badagoela adierazten bada.

c) Kartel, olana, markesina edo erakusleihoak arautegi honetan ezarri denari egokitzeko burutzapen agindua eman daiteke.

Halaber, burutzapenune aginduak eman daitezke orubeetan eta hiri lurzoruan dauden gainerako lurzatiaren hesiak eta itxurak jartzeko.

d) Noizbehinka beharrezkoa gertatzen da euri urak bideratzea, kanaltxo, isurbide eta urbideak eginez, gainontzekoekiko gaitzak ekiditeko eta toki jakin batzuetan ur gehiegi bildu ez dadin. Hori zio nahikoa izango da burutzapen agindua emateko; gauza bera gertatuko da ura zuzenean herriko bidera botatzen duten teilatuetan ura jasotzeko erretenak ezarri eta horiek udal sareari lotzeko beharra dagoenean.

e) Fatxada eta mehelinek zartadura handiak dituztenean eta orokorrean egoera txarrean daudenean, haien artapen egoera txarra zio nahikoa izango da entokatu, pintatu edo zarpeatu daitezen edo osotasunean txukun daitezen agintzeko. Aurretiaz udal arkitektoaren txostena beharko da.

f) Jabari pribatukoak diren esparruetan urbanizazioaren artapena txarra denean eta horren ondorioz 1, 2 edo 5. ataletan adierazi diren zioak azaltzen direnean, burutzapen agindua emateko arrazoi izango dira; kasu honetan ere udal teknikariaren txostena beharko da.

Las deficiencias subsanables se notificarán al peticionario, que dispondrá de quince (15) días para modificar la documentación y presentar la corregida de nuevo, produciéndose en su defecto la caducidad de la solicitud.

Los documentos corregidos, que serán suscritos por facultativo competente, deberán ser visados por el Colegio Oficial correspondiente.

Una vez emitido el informe técnico preceptivo, la concesión o denegación deberá ser siempre motivada con una referencia de los hechos y fundamentos que así los aconsejan.

El acto de resolución de la licencia deberá incluir los recursos que según la legislación al efecto correspondan al solicitante, con la indicación de sus plazos.

La licencia, en caso de ser concedida, recogerá de forma expresa todas las condiciones con que se haya concedido, en virtud de la legislación vigente y de la presente Normativa, así como el plazo de su vigencia y el plazo máximo de comienzo de las obras, así como indicará el montante de las tasas que deben ser satisfechas para su solicitud y concesión.

### Artículo 279.—Ordenes de ejecución

1. Se atenderán a lo dispuesto en los artículos 244 y 246 del TRLS y artículos 10 y siguientes del Reglamento de Disciplina Urbanística.

2. De acuerdo con dichos artículos 245 y 246 del TRLS y 10 y 11 de dicho Reglamento, el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de las obras necesarias para el mantenimiento de la seguridad, la salubridad y el ornato público.

3. Se procederá a dictar orden de ejecución previo informe del Arquitecto municipal, en el cual se indicará después de una inspección el estado del inmueble o elemento urbano, volumen y clase de obra que es preciso ejecutar y la urgencia del caso.

4. Si existiera peligro inminente, la Alcaldía-Presidencia ordenará a la propiedad la adopción de medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a personas o bienes.

5. En aquellos casos en que lo requiera la urgencia de suprimir la causa del peligro, la orden de ejecución podrá ser dictada por el Alcalde-Presidente, dando a continuación cuenta a la Corporación.

### Circunstancias que posibilitan la adopción de emitir órdenes de ejecución

1. A fin de matizar las indicaciones de la Ley del Suelo y de su Reglamento de Disciplina Urbanística, en lo referente a las órdenes de ejecución, se pretende clasificar y tipificar las causas que pueden originar su emisión, sin que la relación que se indica a continuación tenga carácter limitativo.

a) Siempre que exista una situación que suponga un peligro latente para la seguridad de personas o bienes, previo informe del técnico municipal que ratifique la existencia de dicho peligro.

La seguridad de las personas físicas y bienes, amenazados por el estado de conservación o disposición de cualquier elemento constructivo de edificaciones, vuelo, muros, elementos arbóreos, naturales, o elementos de los Proyectos de Urbanización, originará la necesidad de suprimir el origen de tal situación, y a tal efecto, una vez detectada la situación por cualquier medio, deberá iniciarse un expediente al efecto.

b) Siempre que exista una situación de deterioro de la sanidad ambiental por efecto de vertidos de aguas fecales sin cumplir los requisitos de la Normativa al efecto, por contaminación de la red de distribución de aguas pluviales o residuales, por averías en cualquier punto de la red de distribución de agua, sea en tramo público o privado, almacenamiento de basuras o residuos en descomposición, o por cualquier otra causa parecida apreciada previamente en informe de los Servicios Técnicos Municipales.

c) Se podrá imponer una orden de ejecución para adecuar los carteles, toldos, marquesinas o vitrinas a las disposiciones de la presente Normativa.

Asimismo se podrán dictar órdenes de ejecución para el vallado y cierre de solares y demás parcelas situadas en Suelo Urbano.

d) La necesidad de canalizar las aguas de lluvia, con ejecución de cañales, sumideros y conducciones, a fin de evitar daños a terceros y acumulaciones excesivas en puntos concretos, será motivo suficiente para dictar orden de ejecución, así como la ejecución de canales de recogida de aguas en aquellos tejados que viertan directamente a la vía pública y su conexión a la red municipal.

e) El estado lastimoso de conservación del ornato de fachadas y medianerías, con profundos desconches y mal estado general, serán —previo informe del Arquitecto municipal— motivo suficiente para ordenar su revoco, pintura o blanqueado o su adecentamiento general.

f) La mala conservación de la urbanización en espacios que sean de propiedad privada y que den origen a algunas de las causas de los apartados 1, 2 ó 5 podrán también dar origen a ser dictada una orden de ejecución, previo informe técnico.



g) Edozein arrazoiengatik herri erabilera eta jabarikoak diren gunek finken hesiekin edo bestelako elementu fisikoeekin atzematen badira, Udal Agintaritzak burutzapen agindua eman ahal izango du delako gune hori lehen-go egoera juridikora itzuli dadin.

h) Herriko zerbitzu sareen eta urbanizazio egitasmoen barruko gainontzeko obren aldakuntza eragiten duten obrak aurretiazko lizentziarik gabe burutzen badira, eta udal zerbitzu teknikoaren txostenaren arabera haien nariadura eragiten badute, haiek lehen-go egoerara itzuli beharko dira, eta Udal Agintaritzak horretarako beharrezkoa den burutzapen agindua eman ahal izango du.

i) Ondoko hauek, ondore horietarako gertutu den proiektu teknikoa aurkeztu ondore, burutzapen agindua emateko beharrezko eragingo dute: hiri lurzoruko finken itxurek ondore horretarako ezarri den arautegia betetzen ez dutenean eta plan berezi edo xehekapen azterlanaren bidez definitu ez direnean; kaleen, oinezkoentzako esparru eta ikuspegi eremuen ikuspegi jarraitortasuna hautsi dutenean eta, horren ondorioz, horien inguruan era eskean dabilatzat ibilgailu eta oinezkoen komunikazio arina eragozten dutenean; antzinako perimetro itxiko hormen aztarnak diren jarraitortasun gabeko hormak,; hiri lurzorua ibilgailuen eta oinezkoen trafikoa eragozten duten elementuak eta burutzeko beren beregiko lizentziarik eskuratu ez zutenak. Burutzapen agindu horien xedea akats horiek zuzentzea eta hiri inguru dotorea eskuratzeko izango da, horrek guztiak herri apainduraren hobekuntzan duen garrantzia kontuan hartuta.

Oinarrizko abiaburu moduan, burutzapen agindua egoeraren eta zio horien erantzukizuna duen norbanako edo erakundeari zuzenduko zaio.

Talde etxebizitzaren kasuetan erkidego ukituari edo ukituei zuzenduko zaizkie.

#### **Burutzapen aginduak betetzeko epeak**

1. Burutzapen aginduak betetzeko epeak horien premiaren arabera izango dira.
2. Hurre-hurreko arriskua dagoelako presazko epea ezartzen denean, epea 12 ordukoa izan daiteke jakinarazpena egiten denetik, edo bestela Korporazioak berak zuzenean beteazazi ahal du agindua.
3. Jakina, agindua osasunkortasunarekin zerikusia duten arrazoiengatik ematen denean, ohiko epea 30 eta 60 egun bitartekoa izango da, egin beharreko lanen garrantziaren arabera.
4. Apainketa eta estetika arloko beharrezkoak betetzeko egiten diren obrak burutzeko eperik laburren 45 eguneko izango da.

#### **280. artikulua.—Lizentziaren nahitaezkotasuna eta tasa eta zerga ordaintzeko nahitaezkotasuna**

1. Ezin da «aurretik lizentzia behar duten ekintzen sailkapena» deritzen artikuluko eraikintza edo lurzoruaren erabilerarik hasi, berdin da publiko edo pribatua izan, aurretik bidezko udal lizentzia eskuratu gabe; lizentzia hori arautegi honetan ezarri den eran eskuratuko da. Halaber, nahitaezkoa izango da bidezko tasak eta zergak ordaintzea, salbu eta burutzapen agindu baten ondorio denean (Lurzoruari buruzko Legearen 244. artikuluan ezarri den prozeduraren arabera) edo pertsona eta ondasunen arrisku fisikoa ezabatzeke premiazko errauspen edo obrak direnean, kasu horretan udal teknikariak edo ondore horretarako alkateak izendatuko duenak izenpetuko duen txostenari ekin ondoren.

2. Edozein kasutan, lizentzia jabetza eskubidea gordeta eta gainontzekoen artean kalterik eragin gabe eman dela ulertuko da.

3. Udalak eman dituen lizentziak, eskuratzeko aurkeztu diren agirien artean atzipe edo iruzurra egin dutenean, eskumena duen agintaritzak horien ondoreak eten egingo ditu eta lizentziaren emakidadunak ezin izango du inolako gaitz edo kalteordainik eskatu; Udalak, horrelakoetan, ondore horietarako dauden legezko eskubide guztiak gordeko ditu.

4. Oro har, lizentzietan, salbu eta erabilera aldatzeko eta lehen erabilerarako direnean, hurrengo artikuluetan obra lizentzia deritze.

5. Tasak eta zergak Udalak, eta behin-betiko onespina eman dion bidezko administrazio organoak, ondore horietarako onetsi duen zerga ordaintzarekin bat etorriko dira. Gutxienez ondore horietarako eraikin mota edo kategoria bakoitzarentzat ezarri diren gutxienezko prezioak beteko dituzte, obraren kostuaren benetako aurrekontua gora-behera izango da.

6. Pertsona batek beste baten izenean obra lizentzia eskatu duenean, instantziarekin bat ordetzapen hori benetakotzen duen notarioaren ahalmen legeztatua aurkeztuko du.

7. Horrela egin ezean, eskubidea eskatzailearen izenean luzatuko da eta udal agintaritzaren aurrean obraren burutzapenean sor daitezkeen inguruabarren erantzuna izango duela erasoko da eta, baldintzak horiek direla, obra hasiko balitz, erantzukizun hori onartzen duela ulertuko da. Erantzukizun hori zerga ordenantzan ezarri diren tasa eta zergak ordaintzeko era izango da.

#### **281. artikulua.—Aurrez lizentzia behar duten ekintzen sailkapena**

Lurzoruari buruzko Legearen testu bateginaren 242. artikuluekin eta Hirigintzako Disziplinari buruzko Araudiaren 1. artikuluekin bat jarraian adieraziko diren eraikintza ekintzek eta lurzoruaren erabilera guztiek udalaren lizentzia beharko dute:

g) La invasión por cierres de fincas o por cualquier elemento físico de aquellos espacios que por cualquier circunstancia, sean de uso y dominio público, originarán la posibilidad de dictar una orden de ejecución a fin de restablecer la situación jurídica de dicho espacio.

h) La ejecución de obras que supongan la alteración de las redes de servicio público y además obras de los Proyectos de Urbanización, efectuadas sin licencia previa y que según informe de los Servicios Técnicos Municipales supongan un deterioro de aquéllas, originarán la necesidad de su reposición al estado original y al efecto se podrá dictar orden de ejecución.

i) La existencia de cierres de finca en Suelo Urbano que no cumplan la normativa al efecto y que no hayan sido definidos a través de un Plan Especial o Estudio de Detalle, y que imposibiliten la continuidad de una comunicación fluida de vehículos y peatones que circulan libremente por sus áreas circundantes, así como la de los muros sin continuidad y sin trabazón en su cabeza que aparecen como residuos o vestigios de antiguos muros de perímetro cerrado, los elementos que dificultan el tráfico de vehículos o peatones en áreas de Suelo Urbano y que no obtuvieron licencia expresa para su ejecución previa presentación de Proyecto Técnico al efecto, originarán la necesidad de ser dictaminadas órdenes de ejecución, tendentes a su supresión y a permitir un decoroso entorno urbano, con la mejora que ello supone del ornato público.

Como principio fundamental, la orden de ejecución irá dirigida al particular o entidad responsable de la situación y de las causas que la originan.

En el caso de vivienda colectiva se dirigirá a la Comunidad o Comunidades afectadas.

#### **Plazos para la ejecución de las órdenes de ejecución**

1. Los plazos para la ejecución de las órdenes dependerá de la urgencia de las mismas.
2. En los casos de urgencia por peligro inminente, el plazo podrá ser de doce (12) horas desde la comunicación, o ser ejecutado directamente por el Ayuntamiento.
3. Normalmente en los casos en los que el origen se ha motivado por la salubridad, el plazo normal oscilará entre los treinta (30) y sesenta (60) días, dependiendo de la magnitud de las obras a realizar.
4. Las obras cuyo origen esté motivado por situaciones de ornato y estética tendrán un plazo mínimo de cuarenta y cinco (45) días para su ejecución.

#### **Artículo 280.—Obligatoriedad de licencia y pago de impuestos de construcción**

1. No podrá darse principio a ningún acto de edificación y uso del suelo ya sea público o privado, de los indicados en el artículo titulado «Clasificación de los actos sujetos a previa licencia» sin obtener antes la correspondiente licencia municipal en la forma prescrita por la presente Normativa, y haberse abonado el impuesto correspondiente, salvo que esté amparada en una orden de ejecución (se tramitan siguiendo el procedimiento del artículo 244 del TRLS) o se trate de derribos y obras de urgencia que eliminen un peligro para la integridad física de personas o bienes, previo informe de su necesidad suscrito por el Técnico municipal o el designado en su defecto por el Alcalde.

2. En cualquier caso, la licencia se entenderá concedida dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

3. Aquellas licencias concedidas por el municipio, en las cuales haya existido en la documentación presentada para su obtención dolo o engaño, serán inmediatamente suspendidas en sus efectos por la autoridad competente sin que el concesionario de la licencia pueda reclamar ningún daño o perjuicio, reservándose el Ayuntamiento todos los derechos legales al efecto.

4. En general, las licencias, excepto las de cambio de uso y primera ocupación, se denominarán, en los próximos artículos, licencia de obras.

5. Los impuestos se corresponderán con la Ordenanza Fiscal aprobada al efecto por el Ayuntamiento y el Organismo administrativo competente para su aprobación definitiva. Deberán cumplir como mínimo con los precios mínimos establecidos al efecto para cada tipo o categoría de edificación, sin perjuicio del presupuesto real del costo de la obra.

6. Cuando una persona solicitase a nombre de otra una licencia de obras, presentará con la instancia poder notarial legalizado que acredite su representación.

7. De no hacerlo así, se extenderá a favor del firmante de la solicitud, haciendo constar que será responsable ante la Autoridad municipal de cuantas incidencias ocurran en la ejecución de la obra, y si en tales condiciones se diera principio a la obra, se entenderá que acepta tal responsabilidad. La responsabilidad se extenderá también a la obligatoriedad del pago del impuesto de la Ordenanza Fiscal.

#### **Artículo 281.—Clasificación de actos sujetos a previa licencia**

De acuerdo con el artículo 242 del TRLS y el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y de uso del suelo que a continuación se indican:

**1. Eraikintza ekintzak****a) Urbanizazio obrak**

— Lur mugiketa obrak burutzea: lurrerauzketak, berdinketak, indusketak betelanak eta abarreak, salbu eta ekintza horiek urbanizazio, eraikuntza zein instalazio egitasmo onetsi edo baimendu baten barruan burutu beharreko obra gisa zehazturik eta programaturik daudenean.

— Orubeak eta lurzatiak ixteko obrak eta hauen aldarazpenak.

— Herri bidetik ikus daitezkeen propagandako kartelak ipintzeko obrak.

— Onetsitako antolamendu plan baten esparruan dauden lurretako arboladietan arbolak moztea.

**b) Eraikintza obrak****1. Oin-plano berrikoak:**

— Era guztietako oin-plano berriko eraikin eta instalazioen eraikuntza obrak.

— Lurpeko aparkaleku, industri jarduera, merkataritzako jarduera edo lanbide jarduera eta herri zerbitzuak edo zorupeak izan dezakeen beste edozein erabilera.

**2. Artapen eta zaharberrikuntzakoak:**

— Egon dauden era guztietako eraikin edo instalazioetan egiten diren aldarazpenerako edo zaharberrikuntza obrak, baldin eta egiturak ukitzen badituzte.

— Egon dauden era guztietako eraikin edo instalazioetan egiten diren zabalkuntza obrak.

— Eraikinen barruko taxuketa aldatzen duten obrak, horien erabilera gora-behera.

**3. Errauspenak:**

— Lurzoruari buruzko Legearen 136. artikuluan aipatu diren behin-behineko obrak.

**282. artikulua.—Lurzoruaren eta eraikinaren erabilera ekintzak****1. Lurzoruaren erabilerak:**

— Hirigintzako lurzatiak.

**2. Eraikinen erabilerak:**

— Eraikinen eta oro har instalazioen lehen erabilpen edo atzematea eta geroragoko erabilera bakoitzaren aldarazpena.

— Lokalen erabilpena, lokalen gaikuntza deitzen zaien obrak egin ondoren.

— Egon dauden eraikin eta instalazio mota guztien lurzoruaren erabilpena.

— Lurzoruari buruzko Legearen 136. artikuluan aipatzen dituen behin-behineko erabilerak.

Aurretiazko udal lizentzia behar duten ekintzen zerrenda hori ez da zehatza izan eta adierazi behar da ez direla ekintzok hori bukatzen eta argi gera bedi udalerrriaren itxura fisikoaren aldarazpen edo aldaketa ekarriko duten eraikuntza eta lurzoruaren eta zorupearen erabilera ekintza guztiek lizentzia behar dutela; halaber, lizentzia beharko dute honako arautegi honen garapen bezala tramitatu edo onetsiko diren plan, arau eta ordenantzek aipatzen eta eskatzen dituztenak

**283. artikulua.—Lizentzia moten eta aurretiazko emakidari lotuta dauden ekintzen arteko harremanak**

1. Eraikuntza proiektu guztietan, memorian, zehaztu egin beharko da lokal bakoitzaren erabilera.

2. Obren burutzapenaren ondorioz erabilerak ondo zehaztu gabe dituen lokalen bat sortuz gero, edota gaikuntza edo akabera zehatzik ez duten lokalak baldin badaude —salbu eta kanpoaldeko itxura, kasu batzuetan behin-behiekia izan baitaiteke, hau da, zolaketa, sabaiaren zarpeatua eta eraikinaren hartuneen guneak— ezin dira gaitu harik eta lokalaren gaikuntzarako burutzeko obra lizentzia eman arte eta, horren ostean, lokalaren erabilera zehatzerako lehen erabilera lizentzia.

3. Lehen erabilerarako lizentzia, edo eraikinaren erabilera edo horren aldarazpenerako lizentzia aldarazpen obren burutzapenerako lizentziaren baldintzak betetzearen pentzutari eta kokaeraren arabera baimenduta dauden erabilerei egokitzearen pentzutari dago; halaber, bidezko arautegi orokor eta zehatza bete beharko ditu.

4. Eraikin baten dauden lokalak indarrean dauden erabilera ez den beste batekin erabili nahi izanez gero —inolako obratik egin gabe—, edo eraikuntza obran eskatu eta eman den erabilera ez den beste bat, erabileraren aldaketa lizentzia eskatu beharko da.

**284. artikulua.—Eraikin eta instalazioetako obrak****a) Eraikuntza obrak**

1. Eraikuntza obrak dira lehen egon ez diren eraikinak eratzen dituztenak edo, nolabait, arau hauek onetsi diren unean izan duten egoera aldatzen dutenak, berdin da beren beregi soto solairuak dituzten eraikinak izan edo solairuak izan gainean, hots, bai sotoak eta bai solairuak.

**1. Actos de edificación****a) Obras de urbanización:**

— Movimientos de tierras tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización de Edificación aprobado o autorizado.

— El cierre de solares y parcelas y sus modificaciones.

— La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

— La corta de árboles integrados en masa arbórea que estén enclavados en terrenos para lo que existe un Plan de Ordenación aprobado.

**b) Obras de edificación:****1. De nueva planta:**

— Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases, de nueva planta.

— Las edificaciones e instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

**2. De reforma y conservación:**

— Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.

— Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.

— Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.

**3. De demolición:**

— Las obras que hayan de realizarse con el carácter provisional a que se refiere el artículo 136 del TRLS.

**Artículo 282.—Actos de uso del suelo y la edificación****1. Usos del suelo:**

— Las parcelaciones urbanísticas.

**2. Uso de la edificación:**

— La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general, o la modificación de cada utilización.

— La utilización de locales tras las obras de habilitación de locales.

— El uso del suelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.

— Los usos de carácter provisional a que se refiere el artículo 136 TRLS.

La anterior relación de actos sujetos a previa licencia municipal, se relacionan sin ánimo de exhaustividad, no suponiendo lista cerrada y quedando definida la necesidad de licencia para cualquier acto de edificación y uso del suelo que suponga modificación o transformación del aspecto físico del municipio, de la utilización de su suelo y subsuelo, y para aquellas obras que señalen, hagan referencia o indiquen los Planes, Normas y Ordenanzas que se tramiten o aprueben como desarrollo de la presente Normativa.

**Artículo 283.—Relación entre los distintos tipos de licencias y los actos sujetos a su condición previa**

1. En todos los proyectos de edificación deberá especificarse en la memoria el uso concreto de cada uno de los locales.

2. En el caso en que la ejecución de las obras origine locales sin una definición concreta de los usos a que se van a destinar, y que no posean una habilitación o acabado específico —salvo el cierre exterior, que puede ser en algunos casos provisional, solado, raseo de techo y los puntos para la conexión de las instalaciones del edificio—, no podrán habilitarse sino una vez concedida la licencia de obras de ejecución para la habilitación del local y, posteriormente, la licencia de primera utilización para el uso concreto del local.

3. La licencia de primera utilización o modificación del uso del edificio estará condicionada al cumplimiento de las condiciones de la licencia de ejecución de las obras de modificación y a su adecuación a los usos permitidos según su localización y a la Normativa General y específica que le corresponda.

4. Caso que se desee utilizar —sin realizar obras de ningún tipo— los locales de un edificio con uso diferente al vigente, o bien al solicitado y concedido en la licencia de obras de edificación, se deberá solicitar la licencia de cambio de uso.

**Artículo 284.—Obras de edificación e instalaciones****a) Obras de edificación**

1. Obras de edificación son aquellas que constituyen edificios no existentes o modifican de alguna forma los existentes en el momento de la aprobación inicial de las presentes Normas, ya sean edificios constituidos exclusivamente por plantas de sótano, plantas elevadas, o posean plantas tanto de sótano como elevadas.

2. Eraikintza obren barruan egon dagoen eraikinaren desagertze fisiko eta, beraz, aldarazpena ekarriko duten obrak sartuko dira, berdin da desagertze hori osa edo partziala izan; obra hauek eraikinaren errauspenak dira.

3. Eraikintza obren sailkapenaren barruan, bidezko ezaugarriak konbentzionalak, halaber, aparkaleku erabilera izango duten eraikintza obren burutzapenak daude —lurpekoak, soto solairuetan—, edo industri, merkataritza edo lanbide erabilera, herri zerbitzua edo zorupean gara daitekeen beste edozein erabilera.

4. Burutzapenerako lur mugimenduak edo eraikita dagoenaren errauspen partzialak behar dituzten eraikintza obra mota guztiek, aurkeztu behar dituzten agiriaren artean eta dagokien obra lizentzian, beren beregi errauspen obraren eta lurren mugimendu obren izaera izango dute, bidezko obrari dagozkion ezaugarriekin.

#### b) Instalazioak

1. Arautegi honen ondoretarako, instalazioa da ideia baten arabera batu eta bildu diren elementuen multzoa, baldin eta batez ere industriari edo zerbitzuei lotuta dauden jarduerak egiteko bideak ematen badituzte eta, gehienetan, zerupeko esparru itxia edo instalazioaren kontrol eta mantentzearako arduradunentzat bizigarria eratzten ez dutenean.

2. Hizkera arruntean «saneamendu, estolderia, herri argi, elektrazenergia sare, hor hornidurarako eta banaketarako sare, telefonia sare» eta abar direnak ez dira benetako instalaziotzat jotzen honako arau hauen ondoretarako, «urbanizazio obra proiektu» edo «eraikintzaren urbanizazio osagarriaren obra proiektuen» izeneko burutzapenaren ondorio diren obren elementu edo osagarriak baino.

3. Halaber, ez dira instalaziotzat joko legezko arautegi honen ondoretarako lurraldearen egitura orokor eta organikoaren sistema orokorren multzoa eratzten duten elementuen multzoa.

#### 285. artikulua.—Urbanizazio obrak

1. Urbanizazio obrak dira Urbanizazio proiektuen arautegian definitu diren urbanizazio elementuen osagarri bat edo batzuk ex novo edo oinplanta berrikoak eragiten dituztenak; halaber, multzo honetakoak dira egon dauden urbanizazio elementuak edozein eratan zabaltzen edo artatzen dituztenak.

2. Arbola multzoak ere urbanizazio proiektuen barruan sartzen dira, baita lurzatiei ixurak, orubeetan hesiak jartzea, lurren mugimenduak, isurtzeak, herri bideetatik ikusten diren propaganda kartelak, hiriko altzariak eta, oro har, inguru fisikoak transformatzeko dutenak eta eraikintza edo/eta instalazio obren barruan kaka ezin direnak.

#### 286. artikulua.—Obra txikiak

Obra txikiak dira, besteak beste, eraikin eta instalazioetan egiten diren eraldaketa eta artapenerako obrak, hau da, akaberako eraikintzako elementuak baino ez dituztenak ukitzen, eta ez egiturazkoak.

Atal honen barruan daude:

1. Eraikinaren barruko taxuketa aldatzen duten obrak, beti ere piezen ezaugarri higienikoak ukitzen ez dituztenean eta barruko banaketaren oin-planoko garapenaren luzeraren %30a baino gutxiago aldarazten ez dutenak.

2. Eraikinaren kanpoko itxura zaharbertitzeko egiten diren obrak, beti ere egiturarenak diren elementuak ukitzen ez dituztenean edo herri bideetan aldarmiorik jartzea eskatzen ez dutenean.

3. Orube eta lurzatiei ixura, alde zuzeneko lerrokadurak eskatuta.

4. Olanak, errotuluak eta kartelak instalatzea.

5. Arauetan urbanizaziorako multzoan sailkatu diren finken ixurak.

6. Jatorrizko lurrean goibeheak eragiten dituzten lur mugimenduak, baina aipatu goibehe hori metro batera heltzen ez denean.

7. Mindazuloa atontzeko edo hobetzeko obrak eta eraikinaren saneamendu propioarekin lotzea.

#### 287. artikulua.—Eraikintza proiektuen urbanizazio osagarria

1. Orubeak ez diren lurzatiei eta inolako poligono edo burutzapenuneetan sartuta ez daudenetan, edota horrela zehazten duenean burutzapenunearen edo poligonoaren arautegiak, eraikinaren inguruar buruzko urbanizazio obren eraskina egin beharko da, zertarako eta egon dagoen urbanizazioa burutzapen hutsarekin araupetu eta koordinatzeko eta sare orokorrekin eta jardunbidean dauden bideekin bat egiteko.

2. Dentro de las obras de edificación, se incluyen también aquellas obras que suponen la modificación por desaparición física de un edificio existente, ya sea total o parcialmente; estas obras son las obras de demolición de las edificaciones.

3. Dentro de la clasificación de las obras de edificación, participando de las características que les correspondan, se encuentran igualmente la ejecución de las obras de edificación subterránea —en plantas de sótano—, dedicadas a aparcamiento, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

4. Todos los tipos de obras de edificación que precisen para su ejecución movimientos de tierras y derribos parciales de lo ya construido, incluirán en su propia documentación y en su licencia de obras la consideración implícita de las obras de derribo y movimiento de tierras precisas de ejecutar sin necesidad de definición expresa al efecto, con la consideración exclusiva del tipo de obra correspondiente.

#### b) Instalaciones

1. A efectos de esta Normativa, por instalación se entiende el conjunto de elementos que situados y ensamblados conforme a una idea conjunta, posibilitan la realización de una serie de actividades predominantemente industriales o de servicios, sin que normalmente originen un espacio cerrado de la intemperie y habitables similares para los encargados del control y mantenimiento de la instalación.

2. Las normalmente denominadas «instalaciones de las redes de saneamiento, alcantarillado, alumbrado público, red de energía eléctrica, red de abastecimiento de agua y de distribución, red de telefonía, etc.», no se consideran como instalaciones a los efectos de estas Normas, sino como componentes o elementos de los «Proyectos de obras de urbanización», de las «Obras de urbanización» y de las obras derivadas de la ejecución de los denominados «Proyectos de obras de urbanización complementario al de edificación».

3. Tampoco se considerarán como instalaciones a los efectos de esta Normativa aquel conjunto de elementos que constituyen o forman alguno de los Sistemas Generales de la estructura general y orgánica del territorio.

#### Artículo 285.—Obras de urbanización

1. Obras de urbanización son aquellas que originan ex novo o de nueva planta alguno o algunos de los componentes de los elementos de urbanización definidos en la Normativa de los Proyectos de Urbanización, o reforman, amplían o conservan.

2. Se incluye el arbolado como un elemento más de los Proyectos de Urbanización, así como los cierres de parcelas, vallado de solares, movimiento de tierras, vertederos, carteles de propaganda visibles de la vía pública, mobiliario urbano y en general todas aquellas que suponiendo una transformación del medio físico no tienen cabida en las obras de edificación y/o instalación.

#### Artículo 286.—Obras menores

Se consideran como tales, entre otras, aquellas obras de reforma y conservación en edificaciones e instalaciones que únicamente afectan a elementos constructivos de acabado y no estructurales, no supondrán cambios en ningún caso en cuanto volumen y uso.

Se incluyen en este apartado:

1. Obras que modifiquen la disposición interna de los edificios siempre que no afecten a las condiciones higiénicas de las piezas y no modifiquen más del treinta (30) por ciento de la longitud de desarrollo en planta de la distribución interior.

2. Las obras de modificación del aspecto exterior de los edificios, siempre que no afecten a elementos estructurales, y no sean visibles desde la vía pública o no precisen de instalación de andamios sobre la vía pública.

3. El cerramiento de solares y parcelas, previa petición de alineaciones.

4. Instalación de toldos, rótulos y carteles.

5. Los cierres de fincas en terrenos clasificados por las Normas como no urbanizables.

6. Los movimientos de tierras que den origen a desniveles con el terreno original inferiores a un (1) metro.

7. Las obras de acondicionamiento o mejora del pozo séptico a red de saneamiento propio del edificio.

#### Artículo 287.—Complemento de urbanización de los proyectos de edificación

1. En aquellas parcelas que no sean solares, y que no están incluidas en ningún Polígono o Unidad de Ejecución, o cuando así lo especifique la Normativa de la Unidad de Ejecución o Polígono, el Proyecto de Edificación deberá incluir un anexo de Obras de Urbanización del entorno de la edificación, a fin de regularizar y coordinar la urbanización existente con la mera ejecución y enlazar con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

2. Urbanizazio proiektu eta obrentzat arautegi honetan ezarri diren gutxieneko baldintzei buruzko erabaki bat idatzi beharko da.

3. Ondore horretarako udalaren zerbitzu teknikoari urbanizazio obra horiek egingo diren aldea mugatzeko eta lan horiek burutzeko baldintzak ezartzeko eskatuko zaie.

4. Eraikintza lizentzia emateko derrigorrezko baldintza izango da eraikintza proiektuan aipatu den urbanizazio obraren eraskina sartzea.

5. Tramitazioaren ondoretarako zuzen daitekeen errakuntza izango da eraskin hori ez sartzea.

6. Urbanizazio osagarria burutzea eta eraikinaren burutzapena aldi berean beharko dira egin eta hori guztia era egokian bukatzea nahitaezko baldintza izango da lehen erabilera lizentzia eskuratzeko.

### 288. artikulua.—Lehen erabilerarako edo erabilera aldatzeko lizentzia

1. Oin-plano berriko establezimenduak edo eraikinak erabiltzeko, daudden eraikuntzen barne egitura aldatzea edo erabilera aldaketa eskatu denean, beti eskuratu beharko da lehen erabilerarako edo erabilera aldaketarako lizentzia.

2. Lehen erabilerarako lizentziaren emakidarako eta udalaren ur hornidura eta saneamendu sareekin lotunea egiteko, aurretiaz dagokion urbanizazioa egin eta lizentziak ezarri dituen konpromiso eta baldintza guztiak bete beharko dira.

3. Lehen erabilerarako edo erabilera aldaketarako lizentzia emateko bete beharko diren baldintzak hauek dira:

a) Lehen erabilerarako edo erabilera aldaketarako lizentzia eskatzea, kasu honetan ere, obra lizentzia eskuratzeko adierazi diren formalitateekin.

b) Ziurtagiri bat, obraren zuzendaria izan den teknikariak sinatuta eta haren lanbide elkargoaren ikusonespenarekin, obra proiektuarekin bat egin dela eta lizentzian eta ordenantzetan ezarri direnak bete direla adierazten duena.

c) Eraikintza edo urbanizazio obretan onetsi egon diren aldarazpenak egon baldin badira, behin-betiko aldarazpen horien plano ikusonetsiak.

d) Behin-betiko kalifikazioaren agiria, babes ofizialeko etxebizitzaren kasuan, edo bizigarritasun agiria, eraikin edo etxebizitza askeen kasuan.

e) Obra berriaren aitortzea, erregistratua; agiri horretan ondoko hauek azalduko dira:

1. Lurraren zein zati geratu den eraikinari lotuta eta, beraz, eraikinarengandik aske lurzatu edo saldu ezin dena.

2. Herri erabilera eta jazaritza igaro den zatia.

3. Notarioak protokolorizatu duen plano erantsia, lurzatiaren planoaren topografia eta eskala berarekin, hasierako lurzatiak ukitzen dituen aldean jabetza araubidea zein den zehaztuz. Azalera guztien baturak eta lizentzian emakidan ezarri denak eta proiektuaren hasierako planoan ezarritako dagoenak bat etorri beharko dute.

f) Azken ikuskapenaren bisitaldia egin eta, gero, udal arkitektoaren txostena.

g) Ur, elektrizitate eta telefonia zerbitzuak zuzkitzen dituzten baltzuen dokumentazioa, non hartunekiko eta bidezko sareekiko adostasuna adieraziko baituten.

h) Lizentziari dagokion udal zergaren likidazioa eta abonamendua.

### Lizentziaren tramitazioa eta zaintza

1. Arrunta izango da. Lehen atzemateagatik lizentzia Udalean eskatuko dute, nortzuk-eta sustatzaile edo jabeek eta emakidarako edo iraungipenerako epea hilabetekoa izango da, salbu eta andega ongigarriak badaude; laburtu ere egin daiteke eta erdira ekarri presazko kasuetan edo zehaztuko diren inguruabar bereziak daudenean. Lehen atzemateari ekiteko lizentzia toki araubideko legerian aurreikusi den isiltasun positiboaren bidez eskuratzeko ez du esan nahi plangintzaren kontrako obra edo erabilera horiek legezkoak direnik eta uste izango da hori gora-behera gero lizentzia formalizatu behar dela.

2. lizentziak, bertan ezarri diren terminoetan eta interesatuei egotziko zaie okerra dagoenean izan ezik, salbuetsi egiten ditu sustatzaile, eraikitzaile eta teknikariak hirigintzako urratzeagatik administrazioko erantzukizunetik, baina ez kasu bakoitzean bidezkoa izango den izaera zibil edo zigorbidezko amankomunetik.

3. Lehen atzemateagatik lizentziarik ez duen eraikina atzematea, baldin eta lizentzia hori manuzkoa bada, hirigintzako urratzea da; urratze hori astuna izango da baldin eta erabilera legezkoa ez bada edota gero legezkatzea eragotziko duten beste inguruabar batzuk ere gertatzen badira, eta hori, hala denean, hirigintzako legezko tasuna berriz ezartzeko eman daitezkeen burutzapen aginduak edo etendurak gora-behera da, horien barruan ukituta dauden instalazio edo eraikinaren klausura ere badagoela.

4. Lehenengo atzematearen lizentziaren indarraldiak ez du mugarik.

2. Deberá redactarse de acuerdo con las condiciones mínimas establecidas en esta Normativa para los proyectos y Obras de Urbanización.

3. Al efecto se solicitará de los Servicios Técnicos Municipales la delimitación de la zona objeto de dichas Obras de Urbanización y los condicionantes que servirán de base para dichos trabajos.

4. Será condición necesaria para la concesión de la licencia de edificación la inclusión en el Proyecto de Edificación de dicho anexo de Obras de Urbanización.

5. A efectos de tramitación se considerará como deficiencia subsanable la no inclusión de dicho anexo.

6. La ejecución del complemento de urbanización se realizará simultáneamente con la ejecución de la edificación, y será condición indispensable su correcto acabado para la concesión de licencia de primera utilización.

### Artículo 288.—Licencia de primera utilización o cambio de uso

1. No podrán utilizarse ningún establecimiento o edificio de obra de nueva planta, o en el que se haya solicitado una obra de reforma o cambio de uso, sin que se obtengan la licencia de primera utilización o cambio de uso.

2. Para la concesión de la licencia de primera utilización, así como para la conexión de las redes de suministros de agua y saneamiento municipales, será condición previa la completa ejecución de la urbanización que le corresponda y el cumplimiento de todos los compromisos y condiciones de la licencia.

3. Serán requisitos previos para la concesión de la licencia de primera utilización o cambio de uso los siguientes:

a) Solicitud de licencia de primera utilización o cambio de uso con las mismas formalidades que se indican para las licencias de obras.

b) Certificado del facultativo director de la obra, con el visado del Colegio Oficial correspondiente, en el que se haga constar que la obra fue terminada de acuerdo con el proyecto, condiciones de licencia y Ordenanzas.

c) En el caso de que haya habido modificaciones aprobadas en las obras de edificación o urbanización, planos visados con las modificaciones definitivas.

d) Cédula de calificación definitiva, en el caso de ser vivienda de protección oficial, o cédula de habitabilidad en el caso de edificaciones o viviendas libres.

e) Declaración de obra nueva, registrada, en la que se haga constar:

1. La parte del terreno que queda vinculada a la edificación y que no pueda ser parcelada o vendida con independencia de la edificación.

2. La parte que pasa a dominio y uso público.

3. Plano anejo protocolarizado por Notario con la misma escala y base topográfica que la del plano de parcela, con indicación del diverso régimen de propiedad que afecta a cada una de las partes de la superficie inicial. La suma de las diversas superficies deberá coincidir con la indicada en la concesión de licencias y en el plano inicial de proyecto.

f) Informe, previa visita de inspección final de Arquitecto municipal.

g) Documentación de las compañías suministradoras de agua, electricidad y telefonía acreditando la conformidad de las acometidas y redes respectivas.

h) Liquidación y abono del impuesto municipal por licencia.

### Tramitación y vigencia de la licencia

1. Será de tipo normal. La licencia de primera ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios, y el plazo para su concesión o derogación será de un mes, salvo reparos subsanables, pudiendo reducirse a la mitad para aquellos supuestos de urgencia o especiales características que se determinen. La obtención de la licencia de primera ocupación por transcurso de los plazos de silencio positivo previstos en la legislación de régimen local, no alcanza a legitimar las obras o usos que se resultaren contrarios al planeamiento, y se entenderá sin perjuicio del deber de formalizar posteriormente la licencia.

2. La licencia de primera ocupación, en sus propios términos y salvo error imputable a los interesados, exonera a los promotores, constructores y técnicos de la responsabilidad administrativa por causa de infracción urbanística, pero no de la común de naturaleza civil o penal que le sea propia.

3. La ocupación de un edificio carente de licencia de primera ocupación, cuando sea preceptiva, constituye infracción urbanística que será grave si el uso resultare ilegal o concurren otras circunstancias que impidieren la posterior legalización, ello sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la legalidad urbanística, incluida la eventual clausura de la instalación o edificio afectados.

4. La vigencia de una licencia de primera ocupación, es indefinida.

**289. artikulua.—Urbanizazio obra arruntzen proiektuen obra burutzeko generako lizentzia**

1. Obrak burutzeko urbanizazio proiektua behin-betiko onetsita dagoenean, eraikintza lizentzia eskuratzeko egon diren beharkizunekin, bidezko eskabidea egingo da urbanizazio proiektuaren obrak burutzeko.

2. Tramitazio osoa eraikintza lizentzian egin denaren modukoa izango da, eta, kasu honetan ere, eraikintza edo instalazio kasuetan ordaindu behar diren tasak ordaintzeko beharrezkoak egongo dira.

3. Obra horiek burutzeko lizentziaren emakida urbanizazio proiektuetan sartu diren horietarako batzuentzat eman daiteke; dena den, proiektu horren etapa desberdinak har ditzake eta lizentziaren emakidan proiektu horren kontzesio eta arautegia bete daiteke, baita honako arautegian ezarri dena ere.

4. Jarduteko esparru horren ezaugarriek eskatzen badute Udalak urbanizazio proiektua ofizioz idatz dezake inguruko urbanizazioa eta esparru horren artekoaren beharrezko koherentzia bermatzearen ondoretarako. Hori guztia gora-behera, nahitaez eta hertsiki beteko dira udalaren zerbitzu teknikoek ezarriko dituzten urbanizazio kalitateak.

**Lizentziaren tramitazioa eta indarraldia**

Urbanizazio proiektuak Udalak onetsiko ditu.

Urbanizazio lizentzia baten indarraldia sei hilabetekoa izango da harik eta obrak hasi arte.

**290. artikulua.—Obra lizentzia eskatzeko beharkizun orokorrak**

1. Lurzoruari buruzko Legearen testu bateginaren 242. artikuluari eta honako arautegi honi lotuta dauden era guztietako herri obrak edo norbanakoen obrak egiteko nahitaezkoa da Udalak emanik bidezko lizentzia jasotzea eta horri dagozkion eskubide edo tasak ordainduta izatea.

2. Eraikintza proiektuak burutzeko lizentzia eskabide oro Alkatezaren Lehendakariari eskatuko zaio, idatziz beharko da aurkeztu eta Erregistro Orokorrean entregatu.

Eskabide hori tramitatzeko jarraian adieraziko diren beharkizun hauek beteko ditu:

a) Oro har, eskabideak Prozedurari buruzko Legearen 69. artikulua eskatzen dituen beharkizun guztiak beteko ditu.

b) Eskabidean, hala denean, proiektu teknikoak, egilearen izena eta ahalmena duten zuzendariaren izena eta zuzendari horien ikusonespenaren data adierazi beharko dira; behar bezala beteta beharko du egon eta sustatzaileak edo eskatzaileak sinatuta. Ondokoak izango ditu:

- 1) Interesatuaren izena, deiturak eta helbidea.
- 2) Argi eta garbi adierazi beharko du lizentziaren xedea zein den, tokia, data eta sinadura.
- 3) Obraren zuzendaria izango den arkitektoa eta elkargoaren ikusonespena duen aparejadore edo arkitekto teknikoak.

4) Gaitasuna duen teknikoak eta bidezko elkargo ofizialaren ikusonespena duten proiektu teknikoak hirukoiztuta aurkeztuko dira.

c) Urbanizazio obrak, herri erabilerarako eta jabaritzarako lurren lagapenak edo beste edozelango burutzapena notarioaren konpromisoarekin aurkeztu behar denean, lizentzia eskatzeko eskabideari eraskin legez itsatsiko zaizkio.

d) Lizentzia egilesteko onartu diren proiektu teknikoak, 1977ko ekainaren 17ko 2.512/1977 Errege Dekretuaren bidez goi mailako arkitektoen indarreko tarifetan zehazten diren oinarrizko proiektua edota burutzapen proiektu zehaztua izan ahalgo dira. Hori guztia gora-behera, beharrezkoa da burutzapen proiektua obrei ekiteko.

e) Lizentziaren xedea den lurzatiak ez dituen orubearen ezaugarriak eta poligono edo burutzapenune baten ez dagoenean, edota horrela zehazten duenean burutzapenunearen edo poligonoaren plan bereziek, proiektuan arau hauetan ezarri den urbanizazioa sartu beharko da.

f) Proiektu teknikoak osatzen duten agiri guzti-guztiek elkargo egoikiaren ikusonespena izango dute eta gauza bera edozein aldarazpen edo zabalkuntza egiten denean.

3. Artikulu honetan eta honekin lotuta dauden baterakoetan lizentzia eskatzeko adierazi diren legezko beharkizun guztiak aurrebaldintza izango dira administrazioaren isiltasunagatik eraikintzako ahalmenak eskuratu ahal izateko, Hirigintzako Disziplinari buruzko Araudiaren 5.1. artikuluan ezarri denarekin bat.

**291. artikulua.—Obra txikiak egiteko beharkizunak**

1. Obra txikien lizentzia eskabideak ondore horietarako ezarri diren baldintza orokorrak izango ditu, salbu eta urbanizazio eta lurren lagapenaren ondorio direnak.

2. Honekin zerikusirik ez duten agiri teknikoak erraztu egin daitezke, baina, gutxienez, ondoko hauek aurkeztuko dira hirukoiztuz:

**Artículo 289.—Licencia para la ejecución de obras de Proyectos de Urbanización**

1. Aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización, para la ejecución de las obras, se solicitará, con los mismos requisitos que para las obras de edificación, la oportuna licencia de ejecución de las obras del Proyecto de Urbanización.

2. Toda la tramitación será similar a la de la Licencia de Edificación, con idéntica obligación de abono de impuestos que en los casos de licencia de edificaciones o instalaciones.

3. La concesión de la licencia para ejecución de dichas obras podrá ser concedida para una parte de las comprendidas en el Proyecto de Urbanización, debiendo, no obstante, abarcar etapas completas del propio Proyecto, y cumplirse en la concesión de la licencia sus propias condiciones y normativa, así como lo indicado en la presente Normativa.

4. Cuando las características del ámbito de actuación así lo aconsejen, el Ayuntamiento podrá redactar de oficio el Proyecto de Urbanización para asegurar la necesaria coherencia entre la urbanización circundante y la de dicho ámbito. En todo caso, será necesario respetar rigurosamente las calidades de la urbanización que se establezca por parte de los Servicios Técnicos Municipales.

**Tramitación y vigencia de la licencia**

Los proyectos de Urbanización se aprobarán por el Ayuntamiento.

La vigencia de una licencia de urbanización será de seis meses hasta el inicio de las obras.

**Artículo 290.—Requisitos generales para la solicitud de ejecución de licencia de obras**

1. Para la ejecución de toda clase de obras públicas o particulares, y demás actos sujetos a licencia según el artículo 242 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y la presente Normativa, es indispensable la correspondiente licencia del Ayuntamiento y haber satisfecho los impuestos correspondientes.

2. Toda solicitud de licencia para la ejecución de los Proyectos de Edificación se hará por escrito a la Alcaldía Presidencial y se presentará en el Registro General.

Para poder ser tramitada dicha solicitud deberá cumplir todos los requisitos indicados a continuación:

a) En general la solicitud reunirá todos los requisitos que exige el artículo 69 de la Ley de Procedimiento.

b) Hará referencia expresa al Proyecto Técnico, nombre de su autor y de los facultativos directores, así como fecha de su visado, y será firmado por el promotor, peticionario, o, en su caso, representante legal, y contendrá:

- 1) Nombre, apellidos y domicilio del interesado.
- 2) Indicación clara y precisa del objeto de la licencia, lugar, fecha y firma.
- 3) Nombramiento de Arquitecto director de la obra, así como de Aparejador o Arquitecto Técnico, visado por sus correspondientes Colegios Profesionales.

4) Se presentarán por triplicado los Proyectos Técnicos inscritos por facultativo competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente.

c) En el caso de ser precisa la presentación de compromiso notarial de ejecución de obras de urbanización, de cesión de terrenos al uso y dominio público o de cualquier otra índole, se deberán de adjuntar como anexo a la solicitud de petición de licencia.

d) Los proyectos técnicos admitidos para el otorgamiento de la licencia podrán ser el Proyecto Básico y/o el Proyecto de Ejecución definidos en las tarifas vigentes de los Arquitectos Superiores según el Real Decreto 2512/1977, de 17 de junio de 1977. Siendo en todo caso necesario el Proyecto de Ejecución para el inicio de las obras.

e) Cuando la parcela sobre la que se solicita licencia no tenga las condiciones de solar, y no se encuentre situado en un Polígono o Unidad de Ejecución, o así lo determinen los planes particulares de la Unidad de Ejecución, el Proyecto deberá incluir la urbanización establecida en estas Normas.

f) Todos y cada uno de los documentos que componen el Proyecto Técnico deberán estar visados por el Colegio Profesional correspondiente, así como cualquier modificación o ampliación de la documentación.

3. El cumplimiento estricto de todos los requisitos legales para la solicitud de licencia de obras del presente artículo, en relación con sus complementarios, será condición previa para que puedan ser adquiridas facultades de edificación por silencio administrativo, de conformidad con el artículo 5.1 del Reglamento de Disciplina Urbanística

**Artículo 291.—Licencia para las obras menores**

1. La solicitud de licencia de obras menores contendrá las condiciones generales indicadas al efecto, excluyéndose las condiciones derivadas de urbanización y cesión de terrenos.

2. La documentación técnica aneja podrá simplificarse, pero presentándose como mínimo y por triplicado:

a) Memoria. Bertan egin beharreko obraren hedadura azalduko da, kalitate eta materialak zehaztuta; eraikinaren 1/1.000 edo 1/5.000 eskalako kokaera planoan.

b) Aurrekontua, funtsezko partiden banakapenarekin.

c) Egin beharreko lana modu ulergarrian erakutsiko duten krokisak, neurri zehatz eta benetakoak adieraziko dituztenak.

3. Aipatu diren agiri teknikoek ez dute nahitaz eskudun teknikariaren sinadura behar eta, ondorioz, ez da eskatuko haien ikusonespenaren behar-kizuna.

#### Tramitazioa eta lizentziaren iraungitasuna

Kasu honetan bidezko ada tramitazio laburtua; eraldaketa obra egiteko lizentziaren indarraldia sei (6) hilabetekoa izango da harik eta obrak khasi arte.

#### 292. artikulua.—*Eraikintza proiektuen agiri teknikoak aurkezteko baldintzak*

1. Obra lizentziak tramitatzeko beharrezkoak diren agiriak osatzearen ondoretarako, agiri teknikoetan ondoko baldintza hauek bete behar dira: Proiektu teknikoak, gutxienez, memoria, planoak eta aurrekontua izango ditu; obra lizentziaren emakidaren aurretik udal arkitektoak gertutu behar duen txostena egiteko, ondoko baldintza hauek bete behar dira:

a) *Memoria*: Memorian obraren xedea azalduko da eta «hirigintzako bidezkoketa» deritzon atalean hirigintzako legeak, arau subsidiario osagarriak, plan partziala, plan berezia edo, hala denean, xehekapen azterlanarekin bete direla; beren beregi erasoko da bidezkoketa hori betetzeko behar diren hirigintzako datu guztiak.

Memoriak, «hirigintzako bidezkoketa» deritzon atalean, planoetan adierazi diren solairu guztien azalerari buruzko laburpen-koadroak izango ditu, arau hauetan erabili diren neurketak irizpideak betez.

Halaber, hasierako lurzatiaren azalera osoa adieraziko da, eraikinari osotasunean lotuta geratuko den lurzati eta, hala denean, herri erabileraren jabetza erabiltzeko dena.

Memorian hartu den eraikuntza sistema azalduko da, material motak eta, oro har, lizentziaren tasak edo eskubideak aplikatzearen ondoretarako proiektatu den obra ondo azaltzeko beharrezkoak diren xehekapenak.

b) *Planoak*: Eraikintza proiektuaren edo instalazioaren planoak, berez, eraikintzako proiektuaren osagarria den urbanizazio proiektua deritzona kontuan hartu gabe (eraikintza proiektu horren barruan eraskin moduan sartuko dena) erraz irakurtzeko bezaibateko kalitate teknikoak edukitzea behar dute; gutxienez, ondokoak izango dira:

1. Kokaera planoak: 1:1.000 edo 1:5.000 eskalakoak, eta altzamentuaren barruan sartzen ez den lurraldearentzat 1:1.000 edo 1:5.000 eskalakoak.

— Lurzatiaren mugak eta eraikinak beheko solairuan dituen mugak ezarriko dira. Espedientearen lurzatiari Arau Subsidiarioetan dagoen kokaera planoak ekarriko zaio eta, egonez gero, onetsita dagoen plan berezian, xehekapen azterlanean edo plan partzialean edo behar den xehekapen azterlanean dagozkionak. Halaber, espediente horien plano ofizialetan lurzati eta eraikina marraztuko dira eta, beren beregi, oinarriko topografikoetan, baldin eta oinarri kartografiko ofiziala eta hori desberdinak badira; bukatzeko, aldeztaketa eta lurzorua erabileraren planoetan marraztuko dira.

— Kartografia ofizial berria dagoenean, aurrekoak baino zehatzagoa, baldintza nahikoa izango da agiriak proiektuan sartzeko. Udalak kartografia ofizialik berriena eman behar dio eskatzen duen guztiari, aurretik ezarritako tasak ordainduz gero.

2. Lurzatiaren eta beraren ingurualdearen planoak, eraikinaren edo instalazioaren kokaera, neurriak eta lurzatiaren mugetara arteko distantziak behar bezala hagaturik daudela; halaber, bideak, berdeguneak, eraikinak, inguruak eta abar. Lurzatiaren plano horrek, beti ere, plan bereziaren arauak, plan partziala edo plan berezia idatzeko oinarri gisa erabili diren plano topografikoak eta lurzatiaren erreferentziak harturik aurkeztuko dira.

— Lurzatiaren mugak, izari mugatuak, lurzatiaren azalera osoa, eraikinaren edo instalazioaren kokaera, neurriak eta lurzatiaren mugetara arteko distantziak behar bezala hagaturik azalduko ditu. Eraikinetik hurbileko eraikuntzetara dagoen distantzia, bai beheko solairutik bai goiko solairuetatik, eta bide, berdegune, erabileraren kalifikazio aldaketaren muga-marra eta abar ez diren hirigintzako edozein elementutara arte dagoena. Gutxieneko eskala 1/250.

— Plano honen erreferentzia beti izango da Udalak erabiltzen duen 1/1.000 edo 1/500 eskalako oinarriko kartografikoak eta hirigintzako espedienteen plano topografikoak, eta horien altimetria bera izango du. Ondore horietarako eraikinaren solairu guztien proiektuaren marrazkiak marraztuko dira, itxura desberdina dutenena, are gainaldearena ere; solairu bakoitzerako lerro mota bat erabiliko da eta haietarik bakoitzari zein lerro

a) Memoria indicando el alcance de la obra a realizar, especificando calidades y materiales, situación del edificio en planta o a escala 1/1.000 ó 1/5.000.

b) Presupuestos con desglose de partidas elementales.

c) Croquis que haga comprensiva la obra a realizar con indicación de las medidas exactas y reales.

3. La documentación técnica indicada podrá no ser suscrita por el facultativo competente y en consecuencia no se exigirá el requisito del visado.

#### Tramitación y vigencia de la licencia

Procede en este caso la tramitación abreviada; la vigencia de la licencia para obra de reforma será de seis (6) meses hasta el inicio de las obras.

#### Artículo 292.—*Condiciones para la presentación de la documentación técnica de los Proyectos de Edificación*

1. A efectos de completar la documentación precisa para la tramitación de las licencias de obra en la documentación técnica, el Proyecto Técnico se compondrá como mínimo de Memoria, Planos y Presupuesto, y para poder ser objeto del informe previo a la concesión de licencias de obras por parte del Arquitecto municipal, deberá cumplir las condiciones siguientes:

a) *Memoria*: En la memoria, se expondrá la finalidad de la obra y se indicará en un apartado denominado «Justificación urbana», el cumplimiento de la legalidad urbanística, Normas Subsidiarias, Complementarias, Plan Parcial, Plan Especial o Estudio de Detalle en su caso, con la indicación expresa de todos los datos urbanísticos precisos para cumplir tal justificación.

La Memoria, en su apartado «Justificación urbanística», llevará un resumen de los cuadros de superficie de cada una de las plantas indicadas en los planos, con los criterios de medición de las presentes Normas.

Se indicará también la superficie total de la parcela inicial, la parcela que quedará afectada como un todo a la edificación y la que pasará al uso y dominio público, en su caso.

La Memoria deberá indicar, asimismo, el sistema constructivo adoptado, las clases y tipos de materiales, y cuantos pormenores sean necesarios para dejar bien expresada la obra que se proyecta y la categoría de la edificación a efectos de aplicar las tasas o derechos de licencia.

b) *Planos*: Los planos del Proyecto de Edificación o instalación en sí, con independencia del «Proyecto de Urbanización complementario al de Edificación» (que será incluido como anexo dentro del mismo Proyecto de Edificación), serán perfectamente legibles y constarán como mínimo de:

1. Planos de situación a escala 1/1.000 ó 1/1.500, en el resto del territorio no abarcado en el levantamiento a 1/1.000 y 1/1.500.

— Se indicarán los límites de la parcela y los límites de la edificación en planta baja. Se indicará también el plano de situación sobre la documentación de las Normas, y caso de existir Plan Especial, Estudio de Detalle o Plan Parcial aprobado, se presentará también dibujada la parcela y edificio en los correspondientes planos oficiales de dichos expedientes, y expresamente en sus topográficos base, caso de ser diferentes de la base cartográfica oficial y además en sus planos de zonificación o uso del suelo.

— La existencia de nueva cartografía oficial, más precisa que las anteriores, será condición suficiente para su exigencia en la documentación del proyecto, quedando el municipio obligado a proporcionar dicha documentación a quien lo solicite previo pago de las tasas que se establezcan.

2. Plano de parcela y de su entorno con el emplazamiento del edificio o instalación debidamente acotado en sus dimensiones y en sus distancias a los límites de la parcela, límites que se dibujarán de forma clara y definida, así como las vías, zonas verdes, edificios o circundantes, etc. En cualquier caso, se presentará dicho plano de parcela referenciado a los planos topográficos y parcelarios que sirvieron de base a la realización de las Normas, del Plan Especial, Plan Parcial o Estudio de Detalle correspondiente.

— Contendrá la indicación de límites de parcela, dimensiones acotadas, superficie total de la parcela, así como situación, dimensiones y características de las edificaciones próximas. Se indicarán, acotadas, las distancias del edificio desde su planta baja y de pisos, a linderos, edificaciones próximas y a cualquier elemento urbanístico como vial, zona verde, línea divisoria de cambio de calificación de uso, etc. Escala mínima 1/250.

— Este plano estará siempre referido a la base cartográfica utilizada por el Ayuntamiento a escala 1/1.000 ó 1/500 y a los planos topográficos de los expedientes urbanísticos y tendrá su misma altimetría, a las referencias precisas para su equivalencia. A estos efectos se dibujarán las proyecciones del edificio en todas sus plantas en que tenga configuración diferentes incluso la de cubierta, con trazado de línea diferente para cada planta

mota dagokion adieraziko da. Eraikina eta lehen aipatutako erreferentzietara arteko distantziak hagaturik agertuko dira. Lurzatiaren planoaren oinarria plano topografikoa. Bertan lurzatiaren inguruan dauden berezko elementu eta elementu artifizial guztiak adieraziko dira eta lizentzia eskatzeko erabili den jabetzaren mugak argiro gainjarrita egongo dira. Lizentzia eskatzen duenak sinatu beharko du, ohar batean etorkizunean planoan mugatu den lurzatiaren eraikinen legezko eskubideak burutzeko ahalmena due-la ezarri.

3. Jatorrizko lurzatiaren planoak: Eraikinari osotasun zatietan gisa esleituko zaizkion lurzati edo lurzatiak, eta herri erabilera eta jabarirako dohain lagatu beharreko lurzatiak, horren izari nagusiak hagatuta eta azalaren koadro eta guzti; azalera bakoitzak etorkizunean izango duen artapen araubidea ere ezarriko da. Lurzatiaren planoaren oinarri kartografikoaren gainean marraztuko da, hots, aurreko atalean adierazi den planoaren gainean.

4. Arkitekturako planoak: 1/100 eskalakoak izango dira gutxienez, eta beraietan akats gabe adierazi beharko dira altxaera eta ebakidura guztiak (bi gutxienez), argi eta zehatz ahalbidertzeko eraikiko diren bolumentak eta eraikinen azalera egiaztatzea. Eraikinaren altxaera eta ebakiduren irudietan lurrairen oraingo egoera eta ingurualdearen urbanizazioaren behin-betiko sestra eta lerrokadurak agertuko dira, perimetro guztian adierazita, eraikinaren proiektuaren urbanizazio osagarriak kasuan kasu bidezko xehekapen azterlanean, barruko eraldaketa planean edo bidezko plan partzialean garatuz eraikina hiri lurzoruan sartzearen behin betiko emaitza nahiko zehatza adierazteko. Altxaeretan topagune guztiak ertz guztietan izango duten behin-betiko kota adieraziko dute, eraikinaren inguruko urbanizazioaren ondoren transformatu den lurra, alegia. Adierazi diren koten altimetria artikulua honen 2.2. planoan azaltzen dena izango da.

— Solairu guztien planoak aurkeztu beharko dira. Plano hauetan banaketarako elementuak adieraziko dira eta bakoitzean berari dagokion erakintza-azalaren koadroa agertuko da.

— Banaketa-plano bakoitzean, eraikitako azalera argi eta garbi adieraziko da azalera eraikiari buruzko koadro batean; koadro hori arautegi honetan ezarri denaren arabera gertutuko da.

— Garaje-aparkalekuen planoak beteko dituzte arautegi berezia aurkezteko dauden baldintzak.

5. Eraikintza proiektuaren osagarriak diren urbanizazio planoak, lora-tegiei eta obra osagarri buruzkoak barne, gutxienez 1/250 eskalakoak, Udalak ondore hauetarako arautegian ezarri dituen kalitate, diseinu eta aurkezpenari buruzko baldintzak betez. Plano hauek «eraikinaren osagarria den inguruaren urbanizazio proiektuaren» barruan sartuko dira.

6. Hartune orokorren planoak: Eraikinerako ur, elektrizitate eta saneamendu zerbitzuen hartuneak; horien zenbakailuen-gelaren izariak, saneamendu eta euri uren zorroren kokaera eta baita mindazuloarena eta eraikinaren osagarrien urbanizazio proiektuan ezarri diren sareekiko hartuneena ere.

— Zerbitzu horien planoen gutxienerako eskala 1/100.

c) *Aurrekontua*: Beren beregi eta partida banatan agertuko beharko dira industri mozkinak, burutzapen materialerako aurrekontua, industri mozkinaren zenbatekoa eta kontrata aurrekontua.

Gutxienez ere, partidak kapituluka banakaturik egon beharko dira eta kapituluaren laburpena egongo da, dena neurtuta eta alekak edo presioekin; halaber, obra nolakoa den oharrezko kapituluko laburpena egongo da. Eraikinaren aurrekontua gora-behera, burutzapen materialaren aurrekontua eta urbanizazio obraren kontrata aurrekontua sartu beharko dira. Aparteko orrialdeetan profesional mailan aritzen diren teknikariek dagozkien teknikari gaitasundun oigibidesariak adieraziko dira, hala proiektuan aritu direnak nola obraren zuzendaritzan, hala eraikinaren eta instalazioaren aurrekontuetan nola «eraikinaren osagarrien urbanizazio proiektuen» aurrekontuan.

2.1. planoak —eskala guztietan—, 2.2. eta 2.3. planoak proiektuaren ale guztietan ezezik, tolestu gabeko paperezko aldakiak aurkeztu beharko dira, udalaren bulego teknikoaren agiritzeetan besteekiko independente gordetzeko.

Korporazioak, honako artikulua honetan eskatu diren guztien laburpen moduan, hirigintzako datuei buruzko fitxa gertu dezake. Fitxa hori, era egokian beteta, ondore guztietarako balioa izango duen proiektuaren agiri moduan eska daiteke

### 293. artikulua.—*Aurretiaz ezarri behar diren eraikintza baldintzak eta konpromisoak eta eraikintza edo instalazio lizentziaren emakidaren ekintza ezarri behar direnak*

Baldintza eta konpromisuzko kasu bakoitzeko lurzorua motaren arabera adieraziko dira.

#### 1. Hiri lurzorua

a) Eraikintza edo zabalkuntza garrantzitsu bat haizutzeko —eraikita dagoenaren %20a baino gehiago—, baldin eta orube izaera ez duten eta poligono, burutzapenunean ez diren lurretan egiten bada, edo burutzapenunearen arautegi bereziak horrela eskatzen baldin badu, sustatzaileak,

eta especificando la correspondiente a cada planta acotando tanto el edificio en sí como las distancias a las referencias citadas. El plano de parcela tendrá como base un plano topográfico con indicación de cuantos elementos naturales y artificiales existan en su área, y tendrá perfectamente superpuestos los límites de la propiedad en virtud de la cual se solicita la licencia de obra. Vendrá suscrito por el peticionario de la licencia, bajo una nota que indique poseer los derechos legales que le habiliten o que le permitan en el futuro ejercer los derechos de edificación de la parcela delimitada en el plano.

3. Plano de parcela original, parcela o parcelas que se asignarán a la edificación como un todo indivisible, y parcela de cesión gratuita al uso y dominio público, con acotado de sus principales dimensiones y cuadro de superficies, con la indicación del régimen de conservación futura de cada superficie. Se dibujará este plano sobre la base topográfica del plano de parcela anteriormente indicado, y referenciado en sus límites.

4. Planos de arquitectura a escala mínima 1/100, con perfecta indicación a todos los alzados y de las secciones —dos como mínimo— que posibilite de forma clara y precisa la comprobación de los volúmenes y superficies a edificar. Los alzados y secciones harán referencia en su dibujo tanto al estado actual del terreno como a las rasantes y alineaciones definitivas de la urbanización del entorno del edificio en todo su perímetro, desarrollando en el Complemento de Urbanización de Proyecto de Edificación, a fin de indicar con la amplitud suficiente el resultado definitivo del encaje del edificio en las alineaciones de Suelo Urbano, en el Estudio de Detalle, Plan de Reforma Interior o Plan Parcial correspondiente según los casos. Los alzados indicarán las cotas definitivas de todos los puntos de encuentro de todas sus aristas con el terreno transformado tras la urbanización del entorno del edificio. La altimetría de las cotas indicadas será la misma que la del plano 2.2 de este artículo.

— Deberán presentarse plano de todas y cada una de las diversas plantas, con expresión de los elementos de distribución, indicando en cada plano el cuadro de superficies construidas correspondientes.

— En cada plano de distribución diferente se indicará con toda claridad un cuadro de la superficie construida según los criterios de la presente Normativa.

— Los planos de los garajes-aparcamiento cumplirán las condiciones de presentación de su normativa específica.

5. Planos de urbanización complementaria al Proyecto de Edificación, incluso jardinería y obras auxiliares, a escala mínima 1/250, cumpliendo todas las condiciones de calidad, diseño y presentación de la Normativa al efecto del Ayuntamiento. Estos planos se incluirán en el «Proyecto de Urbanización del entorno del edificio complementario del de Edificación».

6. Planos de las acometidas generales al edificio de los servicios de agua, electricidad y saneamiento, así como situación y dimensión de su cuarto de contadores, situación de bajantes de saneamiento y pluviales, y de la fosa séptica, y de las conexiones con las redes indicadas en el Proyecto de Urbanización.

— Escala mínima 1/100 de cada uno de esos servicios.

c) *Presupuesto*: El presupuesto incluirá expresamente y por separado el beneficio industrial, debiendo presentarse el Presupuesto de ejecución material, el montante del beneficio industrial y el Presupuesto de contrata.

Constarán como mínimo de partidas desglosadas por capítulos, con su medición total y precios unitarios aplicados a aquéllas, así como un resumen de capítulos que permita apreciar la importancia de la obra. Se deberá incluir, independientemente del Presupuesto de la edificación, un Presupuesto de la ejecución material y de contrata de las obras precisas de urbanización. En hojas aparte se indicarán los montantes de los honorarios facultativos de los diversos técnicos que intervengan profesionalmente tanto en el Proyecto como en la Dirección de la Obra, referidos a los Presupuestos tanto de la propia edificación o instalación como del «Proyecto de Urbanización complementaria al de Edificación».

Los planos 2.1 —en sus diversas escalas—, 2.2 y 2.3 deberán entregarse, además de incluidos en los respectivos ejemplares del Proyecto, en copia vegetal reproducible sin doblar, a fin de ser archivados independientemente por la Oficina Técnica Municipal.

La Corporación podrá diseñar una ficha de datos urbanísticos como resumen de los datos exigidos en el presente artículo. Dicha ficha podrá ser exigida cumplimentada como documento del Proyecto a todos los efectos.

### Artículo 293.—*Condiciones y compromisos de edificación a establecer previamente y en el acto de concesión de licencia de edificación o instalación*

Las distintas condiciones y compromisos se establecen en función de la clase de suelo de que se trate:

#### 1. Suelo Urbano

a) Para autorizar la construcción o ampliación sustancial —superior al veinte (20) por ciento de lo construido—, que se ubique en terrenos que no tengan la condición de solar, y no incluidos en Polígono o Unidad de Ejecución, o lo determine así la Normativa particular de la Unidad de Eje-

lizentzia eskabidearekin batera, ondoko hauek aurkeztu beharko ditu nahitaez:

— Eraikintza proiektuaren urbanizazio obrei buruzko eraskinarekin bat, urbanizazioa eta eraikina edo instalazioa aldi berean bukatzeko konpromisoa.

— Eraikina edo instalazioa ez erabiltzeko konpromisoa, harik eta lizentziaren emakidaren ekintzan ezarri diren urbanizazio obrak bukatu arte; baldintza hori eraikinaren edo horren zati baten jabetza eskubideen lagapenetan edo erabilera eskubidearen lagapenetan beteko da.

— Konpromiso horiek AOren 40. artikuluan ezarri dena beteko dute.

— Eraikintza proiektuaren osagarriak diren urbanizazio obren aurrekontua urbanizazio obren burutzapena bermatzeko jarriko den bankuko abalaren zenbatekoa ezartzeko oinarria izango da.

b) Lur hori poligono edo burutzapenune baten sartuta dagoen kasuetan, lizentzia honen aurreko artikuluan ezarri diren konpromisoen arabera eman daiteke, baldin eta, AOren 41. artikuluan ezarri dena betez, jarraian adieraziko diren beharkizunak betetzen badituzte:

— Bata eta bestea beharrezkoak balira onura eta zaman banaketari ekiteko, birlurzatiketa edo konpentsazio proiektuaren onespenerako ekintza administrazio bidean sendotu egin denean.

— Urbanizazio proiektuan zehaztu diren gutxieneko obrak burututa egotea.

#### 2. Lurzoru urbanizagaian

Lizentzia 1.1. eta 1.2. ataletan adierazi diren beharkizunetan ezarri diren konpromisoak betez gero eman daiteke, beti ere aurretiaz bidezko plan partziala eta urbanizazio proiektua onetsi direnean.

#### 3. Lurzoru urbanizaezinean

Eraikintza lizentzia eman daiteke lurzoru urbanizaezinak dituen kategorietan ezarri den arautegi berezian ezarri dena kontuan hartuz.

#### 4. Urbanizazio betebeharrak ez betetzea

Eraikintzarekin batera burutu behar den urbanizatzeko betebeharra ez betetzeak lizentziaren iraungitasuna ekarriko du, kalteordainik jasotzeko eskubiderik gabe, eta eraiki dena erabiltzea debekatu egingo da, eskuratu duten gainerakoek gaitzak eta kalteordainak jasotzeko duten eskubidea gora-behera eta, aldi berean, bankuko fidantza edo abala galduko da.

Arestian aipatu diren konpromisoak, lizentzia eskuratu aurretik bete behar direnak, notarioaren aurrean bermatu behar diren konpromisoak dira, beti aipatuko dituzte arautegi hau eta horren euskarri diren agiri teknikoak eta, ondore guztietarako, lizentzia eskatzeko beharkizun orokorrak betetzeko agiriak izango dira.

### 294. artikulua.—Lizentziaren emakidarako ekintzan ezarriko diren baldintzak: hirigintzako zamak betetzea eta lurzatiketa klandestinoen zaintza

1. Udalak, lizentziaren emakidaren ekintzak, eskatu den eraikintza-aren ahalmena bidezkozteko aurkeztu den hasierako lurzatia eta erregistratu den oin-plano berriko eraikinaren aitorpena, herri erabilera eta jazaritzarako laga den lurzatiaren batura eta lurzaitu edo gainerako jabetzaren gainera aske saldu ezin den multzo bakar legez eraikinari esleitu zaiona bat etortzea eskatuko du.

2. Hori guztia betetzearen horietarako, «eraikintza proiektuetan agiri teknikoak aurkezteko baldintzak» artikulua 2.3. planoa nahitaez oin-plano berriko aitorpenarekin aurkeztuko den plano protokolorizatuarekin bat etorriko da.

3. Lurzatia ez dagoenean burutzapenune edo poligono batean integratuta, gutxienez jatorrizko lurzatiaren soberakinak plangintzan gurplezkoentzako edo oinezkoentzako bide, berdegune, parke edo hirigintzako arautegiaren arabera beharrezkoak diren lurzatiak laga beharko dira; horrelako kasuan, lagapen horiek era zehatzean kokatuta etorriko dira eta izariak ondo kalkulatu, non-eta hirigintzako aurretiazko espedienteetan, plan partzialean, barruko eraldaketarako plan berezian edo xehekapen azterlanean.

4. Lizentziaren eskabidearekin bat notarioaren aurrean egindako konpromisoa aurkeztu beharko da; agiri horretan sustatzaileak aipatu diren lagapen betebeharrak onartuko ditu eta, agiri horren eraskin moduan, 2.3. planokoak aurkeztu. Agiri horrek eraikintzarekin batera burutu behar den urbanizazio konpromisoaren balioa izango du, hau da, notarioaren aurrean egindako agiria izango da.

### 295. artikulua.—Lurren mugimendurako lizentzia eskuratzeko baldintzak

1. Lurren mugimendurako lizentzia eskuratzeko ondoretarako, eskabidea beharkizun orokorretan adierazi den moduan beteko da eta lurren mugimenduaren erantzukizuna izango duen goi teknikaria, hots, aparejadore edo arkitekto teknikoak, izendatuko da.

cución, será preciso presentar con la petición de licencia por parte del promotor:

— Compromiso expreso de ejecutar simultáneamente la urbanización y la edificación o instalación de acuerdo con el anexo de Obras de Urbanización al Proyecto de Edificación.

— Compromiso de no utilizar la edificación o instalación en tanto no estén concluidas las obras de urbanización que se fijen en el acto de concesión de licencia, y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

— Estos compromisos se ajustarán a lo dispuesto por el artículo 40 RG.

— El presupuesto del anexo de Obras de Urbanización Complementarias al Proyecto de Edificación servirá de base para la fijación de la cuantía del aval bancario que garantice la ejecución de las obras de urbanización.

b) En el caso de estar incluido el terreno en un Polígono o Unidad de Ejecución, podrá concederse licencia con arreglo a los compromisos del artículo anterior siempre y cuando se haya cumplido los siguientes requisitos tal y como establece el artículo 41 RG:

— Que hubiere ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de parcelación o de compensación, si uno u otro fueren necesarios para la distribución de beneficios y cargas.

— Que se hayan realizado las obras mínimas de urbanización definidas en el Proyecto de Urbanización.

#### 2. Suelo Apto para Urbanizar

Podrá concederse licencia con arreglo a los compromisos del apartado 1.1 y los requisitos del 1.2, siempre que previamente se hayan aprobado el Plan Parcial y Proyecto de Urbanización correspondientes.

#### 3. Suelo No Urbanizable

Podrá concederse licencia de edificación con arreglo a lo especificado en la normativa particular de cada categoría en que se divide el Suelo No Urbanizable.

#### 4. Incumplimiento del deber de urbanización

El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al reconocimiento de daños y perjuicios que se les hubieren irrogado, así como a la pérdida de la fianza o aval bancario.

Los compromisos citados previos a la concesión de licencia serán siempre compromisos notariales, harán referencia clara y precisa a la presente Normativa y a los documentos técnicos que los sustentan, y se considerarán documentación precisa para cumplimentar los requisitos generales para la solicitud de licencia a todos los efectos.

### Artículo 294.—Condiciones a imponer en el acto de concesión de licencia como cumplimiento de las cargas urbanísticas y vigilancia de parcelaciones clandestinas

1. El Ayuntamiento deberá imponer en el acto de concesión de licencia la condición de que la parcela inicial presentada para justificar la capacidad de edificación solicitada coincida en la declaración de obra nueva registrada, con la suma de la parcela cedida al uso y dominio público y la asignada a la edificación como un todo que no puede parcelarse ni venderse con independencia del resto de la propiedad.

2. Al efecto de vigilar este cumplimiento, el plano 2.3 del artículo titulado «Condiciones para la presentación de la documentación técnica en los Proyectos de Edificación» deberá coincidir con el plano protokolorizado que acompañe necesariamente a la citada declaración de obra nueva.

3. Se deberá imponer la condición de la cesión como mínimo de todo el sobrante de la parcela original que se sitúe en terrenos previstos por el Planeamiento, como vialidad rodada o peatonal, zona verde, parque, y del resto de terrenos previstos según la normativa urbanística, en el caso de que la parcela no se sitúe en un polígono o unidad de ejecución; en este caso, estas cesiones vendrán ya específicamente fijadas en su ubicación y dimensiones por el expediente urbanístico previo, Plan Parcial, Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle.

4. Se debe acompañar con la solicitud de licencia compromiso notarial en el que conste la asunción por el promotor de las obligaciones de cesión citadas, haciendo referencia al plano 2.3 en el que quedan especificadas como anejo al citado compromiso. Este documento tendrá el mismo carácter que el compromiso de urbanizar simultáneamente a la edificación, es decir, será compromiso notarial.

### Artículo 295.—Licencia de movimiento de tierras

1. Para la concesión de licencia de movimiento de tierras deberá presentarse la solicitud debidamente cumplimentada tal y como se indica en los requisitos generales, con el nombramiento de los técnicos superiores y Aparejador o Arquitecto Técnico responsable de las obras de movimiento de tierras.



2. Halaber, ikusonespena duen proiektu teknikoak aurkeztu beharko da; proiektu horrek agiri hauek izango ditu:

a) Planoak: gutxienez 1/500 eskalakoak eta sestra kurbak metrorik metro adierazita; egon dagoen lurzatiketa eta lurzatiaren jabetzak azalduko dira. Halaber, egon dauden eraikina eta arbolak.

Obren bolumena kalkulatzeko beharrezkoak diren profilak.

b) Memoria: jatorrizko topografikoa erreferentziatzen hartu eta ezau-garriak eta izariak adieraziko ditu, ohiko obren aldaketa eta etapa plana.

Segurtasun baldintza teknikoak bidezkotu beharko dira; halaber, lur mota eta obran tamainaren arabera, erremateko ezpondeetarako aurreikusi diren esparruak.

Ondoko kasu hauetan ezin da lur mugimendurako lizentziarik eman:

— Obra hori indarreko plangintza batatzeko eragozpen erantsia izango denean.

— Interes historikoa eta artistikoa duten aldeetan, edo. oro har, ikuspegi ederrak edo paisaiak aldatuko dituztenean.

3. Lurrak mugitzeko lizentzia emateak ez du esan nahi zimentazio-ak egiteko edo lurrei eusteko obrak egiteko baimenik dagoenik eta hori guztia aurreikusi egin beharko da gero fabrika lanik egin beharrik ez izateko; inguruabar hori nahitaz zehaztuko da lizentziaren baldintzetan.

4. Lurren mugimendurako lizentzia bati lotuta 1,5 metroko baino gehiagoko garaierako eustorma bat egiteko beharrezko dagoenean, lizentzia hori ezin da eman era askean.

5. Mota honetako lizentzia bat emateak ez du inoiz adierazi nahi Udalak inolako konpromisorik hartu duenik horren ondoren eraikuntza lizentzia emateko edo urbanizazio proiektua onesteko.

#### Lizentziaren tramitazioa eta indarraldia

Bidezkoa da tramitazio arrunta. Indarraldia sei hilekoa izango da harik eta obrak hasi arte.

#### 296. artikulua.—*Hirigintzako baldintza orokorrak obra-lizentziak emateko*

Udalak, LLTBear eta arau hauetan eskatutako gainerako beharkizunak betez gero, obra-lizentzia eman ahal izango du ondoko kasu hauetan, beti ere kontuan izanik arau hauen VI.1.16. atalean urbanizaziorako baldintzez eta konpromisoiez ezarritakoa.

##### 1. Hiri lurzorua

a) LLTBear orubetzat hartzeko ezarritako baldintzak betetzen dituzten lurzatiak, baldin eta lerrokadura eta sestra guztiak guztiz definiturik badaude.

b) Lurzatiak orubetzat hartzeko behar diren baldintzak betetzen ez baditu:

— Poligono edo burutzapengune batean badago:

• Lurzatiketa edo konpentsazio proiektuaren espedientea onetsita egon behar da, baldin eta beharrezko bada mozkinak eta zamak hainbana banatzeko.

• Urbanizazio proiektuan definituriko gutxieneko urbanizazio-obrak buruturik egon behar dira.

• E.B.aren arau zehatzek biderik ematen badute, eraiki egin ahal izango da, baldin eta lurzorua VI. atalean ageri bada.

— Lurzati poligono edo burutzapengune batean ez badago:

• Obra-lizentzia eman ahal izan da, nahiz eta urbanizazio-obrak burututa egon ez; hala denean, aldi berean eta 40-RG artikuluan ezarri bezala egingo dira.

##### 2. Lurzoru urbanizagaia

a) Legez onetsitako plan partziala dagoenean.

b) Plan partzialaren arabera lurzatiketa egin beharrik ez badago, lurzatiketa erabaki irmoaren bidez eginda badago, edo konpentsazio proiektua onetsita badago.

c) Urbanizazio proiektua behin betiko onetsita badago.

d) Plan partzialean eta urbanizazio proiektuan ezarritako gutxieneko urbanizazio-obrak eginda badaude.

e) Bestela bada, LLTBaren 136.1. artikuluan agertarazi diren behin-behineko erabilera, obra edo instalazio legebidezkotuak soilik.

f) Kasuan kasuko eraikintzako arauak betetzen direnean soilik.

g) Etxebizitza erabilerari dagokionez, nekazaritzako ustategi bati lotuztat jotzen denean soilik.

#### 297. artikulua.—*Lizentzia iraispen proiektuak burutzeko*

Iraispen obretarako lizentzia arau hauen arabera tramitatuko da, oro har.

2. Será preciso presentar, asimismo, proyecto técnico visado, conteniendo:

a) Planos: A escala mínima 1/500 con curvas de nivel metro a metro, indicándose la parcelación existente y la propiedad de parcelas, así como detallar la edificación y arbolado existentes.

Perfiles que sean necesarios para calcular el volumen de las obras.

b) Memoria: Indicará las características, dimensiones y referencia al topográfico, original y transformado de las obras características y plan de etapas.

Se deberá justificar las condiciones técnicas de seguridad, así como la previsión de espacios a los taludes de remate, en función del tipo de tierras y magnitud de las obras.

No se podrá conceder licencia de movimientos de tierras en los siguientes casos:

— Si tal obra supone una dificultad adicional para la ejecución del planeamiento vigente.

— Si produce alteración del paisaje en zonas de interés histórico-artístico o en cualquier zona donde se alteren vistas panorámicas o bellezas naturales.

3. La licencia de movimiento de tierras no supondrá licencia para cimentación o contención de tierras y se deberá hacer con la previsión precisa para no tener que recurrir a obras de fábrica, siendo este extremo obligatorio demostrar en el proyecto técnico.

4. No podrá concederse independientemente licencia de movimiento de tierras que presuponga la necesidad de efectuar muros de contención superior a uno con cinco (1,5) metros de altura.

5. La concesión de licencia de movimiento de tierra no supondrá compromiso alguno al municipio cara a conceder posteriormente las licencias de edificación o urbanización consiguientes.

#### Tramitación y vigencia de la licencia

Procede la tramitación Normal. La vigencia será de seis meses hasta el inicio de las obras.

#### Artículo 296.—*Condiciones urbanísticas generales para la concesión de licencia de obras*

El Ayuntamiento, siempre y cuando se cumplan los demás requisitos exigidos por el TRLS y esta Normativa, podrá conceder licencia en los casos siguientes, teniendo en cuenta lo establecido en el apartado VI.1.16 de esta Normativa, en cuanto a las condiciones y compromisos de urbanización.

##### 1. Suelo Urbano

a) En aquellas parcelas que cumplen las condiciones impuestas por el TRLS para ser consideradas como solares cuando tengan perfectamente definidas todas las alineaciones y rasantes.

b) Si la parcela no cumpliera las condiciones precisas para ser solar:

— Si estuviera incluida en un Polígono o Unidad de Ejecución:

• Deberá estar aprobado el expediente del proyecto de reparcelación o de compensación si éstos fueran necesarios para el reparto equitativo de beneficios y cargas.

• Deberán estar realizadas las obras mínimas de urbanización definidas en el Proyecto de Urbanización.

• En el caso de que la normativa particular de la U.E lo permita se podrá edificar siempre que se encuentre en el apartado VI.

— Si la parcela no estuviera incluida en un Polígono o Unidad de Ejecución:

• Podrá concederse licencia aun no estando completamente ejecutadas las obras de urbanización, realizándose éstas simultáneamente y en las condiciones establecidas en el artículo 40 RG.

##### 2. Suelo Apto para Urbanizar

a) Cuando exista Plan Parcial legalmente aprobado.

b) Si del Plan Parcial no resultase obligatoriedad de reparcelación, estuviese ésta realizada a través de acuerdo firme, o se hubiese aprobado el correspondiente Proyecto de Compensación.

c) Si estuviese aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización.

d) Si estuviesen realizadas las obras mínimas de urbanización establecidas por el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización.

e) En otro caso, sólo usos, obras o instalaciones justificadas con carácter provisional que recoge el artículo 136.1 del TRLS.

f) Solamente cuando se cumpla la Normativa de la edificación correspondiente.

g) En el caso del uso de vivienda, cuando ésta esté considerada como vinculada a una explotación agraria.

#### Artículo 297.—*Licencia para la ejecución de los proyectos de derribo*

La tramitación de la licencia de obras de demolición será regulada con carácter general en esta normativa.

Horretarako jarraiko agiri tekniko hauek beharko dira:

1. Planoak:
  - a) Kokaera-planoa, 1/1.000 edo 1/500 eskalakoa.
  - b) Solairu guztien planoak, are gainaldearena ere, 1/100 eskalakoa.
2. Memoria: Agiri honetan ondokoak adieraziko dira: kokaera, erakintza-sistema, prozedura eta iraispena nola egingo den.
3. Aurrekontua.
4. Baldintzen plegua: Betearazi beharreko neurriak zehaztuko dira.

Aipatu agiri horiek guztiok behar den elkargo ofizialak ikusonetsi behar ditu.

#### Lizentziaren tramitazioa eta indarraldia

Obra-lizentzia arrunta tramitatuko da. Haren indarraldia sei hilekoa izango da, obrak hasi arte.

#### 298. artikulua.—Lizentzia hegaldurak, eguterak eta balkoiak ixteko

Arau hauetan tramitazioetarako ezarri diren baldintza orokorrak ezezik jarraiko agiri hauek ere aurkeztu beharko dira:

1. Eraikitako eraikinaren azaleraren eta hari osotasun zatietan gisa loturiko lurzatiaren azaleraren bidez koketa xehekatua, lurrek eraikitako azalera irensteko duten ahalmena neurtzeko eta Plangintzan adjudikatutako aprobetxamenduan betetzen den frogatzeko.
2. Horretarako, eraikinaren eskrituren fotokopia aurkeztu beharko da.
3. Goi arkitektoak sinatu eta elkargo ofizial egokiak ikusonetsitako proiektu teknikoak. Proiektua 1:50 eskalan egin behar da.
  - a) Kokaeraren plano eta lurzatiarena.
  - b) Behin betiko altxaera edo altxaerak.
  - c) Ukituriko fatxadaren ebakidura horizontala edo bertikala.

Elkarren gainean diseinu bereko solairu bat baino gehiago dauden eraikinetan, obra-lizentzia ondoko kasuan soilik eman ahal izango da, baldin eta solairu guztietako etxebizitza guztien jabeek batera eskatzen badute, proiektuak fatxadako etxebizitza guztiak hartzen baditu, eta itxidura denek batera egingo dutelako konpromisoa agertarazten badute.

Konpromiso hori jabeen erkidegoak bereganatu beharko du, Jabetza Horizontalari buruzko Legearen formalitateei jarraikiz.

Esku-barandak jartzeko baldintzak itxidura egiteko ezarritakoak eurak izango dira.

#### Lizentziaren tramitazioa eta indarraldia

Kasu honetan tramitazioa laburra izango da, eta eraldaketa-obra-ko lizentziaren indarraldia sei (6) hilekoa izango da, obrak hasi arte.

#### 299. artikulua.—Hondakindegien lizentzia

1. Aldez aurreko baldintzak:

a) Ezin jarri izango dira ez hiri lurzoruan ez lurzoru urbanizagaian, kasuan kasuko plan partzialean lurzoru urbanizagaia buruz topografia aldatu beharra eta halako bat jarri beharra adierazi, hark planaren adierazpena bete eta burutzapenaren aldez aurreko urrats gisakoa izan ezean.

b) Lurzoru urbanizaezinean jarri nahi denean, arau hauetan kategoria guztietarako hizpatu diren baldintzak bete beharko dira; harrobiak gaiberritzeko kartografian azpiegituren sistema orokorrean sartu diren aldeetan soilik jarri ahal izango dira, eta ustiapena toki administrazioak, lurraldekoak zein orokorrak egingo du, hau da, tokian tokiko udalak, aldundiak edo Eusko Jaurilaritzak.

c) Udalak horretarako baimena eman dezan, lehenengo irekiera-lizentzia eskuratu beharko da, 1961eko azaroaren 30eko Jarduera Gogaikarri, Osasungaitz Kaltegarri eta Arriskutsuei buruzko Araudian ezarritakoaren arabera eta Hondakin Inerte edo Inertizatuen Kudeaketari buruzko azaroaren 2ko 423/1994 Dekretuan eta Hondakin Inerte edo Inertizatuen, Hondakindegiei, Betelanei eta Lur-atondurei buruzko Proiektu Tekniko eta Deskripzio Memorien Edukinari buruzko Lurralde, Etxebizitza eta Ingurugiro sailburuaren 1995eko otsailaren 15eko Aginduan ezarritakoa betetzeko.

2. Agiriak: Arau hauetan hizpatutako beharkizun orokorrak betetzeaz gainera, proiektu teknikoak ondokoak era aurkeztu beharko ditu:

- a) Kokaera plano, 1:500 eskalakoa; bertan ondokoak xehekatu beharko dira:
  - Sarbideak.
  - Eraikinak, zuhaitzak eta zerbitzu publikoak.
  - Azalera.
  - Maila-kurbak, metrorik metro gutxienez.
- b) Lurzatiaren plano: jabetza, zedarriak eta azalera.
- c) Egiteko asmoa dagoen betelanaren plano eta profilak, eta bolumentena.

La documentación técnica deberá constar de:

1. Planos:
  - a) Plano de situación a escala 1/1.000 ó 1/500.
  - b) Plano de todas las plantas incluso cubierta a escala 1/100.
2. Memoria: Indicando emplazamiento, sistema constructivo, procedimiento y forma de ejecutar el derribo.
3. Presupuesto.
4. Pliego de condiciones: Especificando las medidas a adoptar.

Todos los documentos citados deberán estar visados por el Colegio Oficial correspondiente.

#### Tramitación y vigencia de la licencia

Se tramitará una licencia de obra de tipo normal. La vigencia de la misma, será de seis meses hasta el inicio de las obras.

#### Artículo 298.—Licencia para el cierre de vuelos abiertos, solanas y balcones

Deberá presentarse, aparte del resto de condiciones de tramitación de orden general establecido en esta Normativa, la siguiente documentación:

1. Justificación detallada de la superficie del edificio construido, la superficie del terreno vinculado a la edificación como un todo indivisible, a efectos de demostrar que la capacidad del terreno para absorber el aumento de superficie construida cubre el aprovechamiento adjudicado por el Planteamiento.
2. Será preciso presentar, a tal efecto, fotocopia de las escrituras del edificio.
3. Proyecto técnico suscrito por Arquitecto Superior y visado por su Colegio correspondiente. Dicho proyecto debería incluir a escala 1:50:
  - a) Planos de situación y de parcela.
  - b) Alzado o alzados definitivos.
  - c) Sección horizontal y vertical por la fachada afectada.

En aquellos edificios con varias plantas superpuestas e iguales en diseño, solamente se podrán conceder licencias de obras si la petición es conjunta de todos los propietarios de las diversas plantas, comprende todas las viviendas de un desarrollo frente completo de fachada adjuntando un compromiso de efectuar el cierre conjuntamente.

Konpromiso éste que será tomado por la Comunidad de Propietarios con las formalidades de la Ley de Propiedad Horizontal.

Las condiciones para la colocación de barandillas de haber serán las mismas que para el cierre.

#### Tramitación y vigencia de la licencia

Procede en este caso la tramitación abreviada; la vigencia de la licencia para obra de reforma será de seis (6) meses hasta el inicio de las obras.

#### Artículo 299.—Licencia de vertederos

1. Condiciones previas:

a) No podrán ubicarse en Suelo Urbano o Suelo Apto para Urbanizar, a excepción de que el Plan Parcial correspondiente en Suelo Apto para Urbanizar indique la necesidad de ejecución y transformación de topografía que suponga el sentido, cumpla éste las indicaciones del Plan y sirva como paso previo para su ejecución.

b) En suelo no urbanizable deberá ajustarse a las condiciones estipuladas en esta Normativa para las diferentes categorías, limitándose su autorización a las zonas de recuperación de canteras señaladas en la cartografía como Sistema General de Infraestructuras con el fin de que su explotación se lleve a efecto por cualquiera de las Administraciones Local, Territorial o General (Ayuntamiento, Diputación o Gobierno Vasco).

c) La concesión de licencia por parte del Ayuntamiento estará condicionada a la previa obtención de la licencia de apertura de acuerdo en lo establecido por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de noviembre de 1961 y al cumplimiento de lo establecido en el Decreto 423/1994, de 2 de noviembre, sobre gestión de residuos inertes e inertizados, y Orden de 15 de febrero de 1995, del Consejero de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente, sobre el contenido de los proyectos técnicos y memorias descriptivas de instalaciones de vertederos de residuos inertes e inertizados, rellenos y acondicionamientos de terrenos.

2. Documentación: Además de los requisitos generales estipulados en esta Normativa, el Proyecto Técnico correspondiente deberá centrar:

- a) Plano de situación a escala 1:500 detallando:
  - Accesos.
  - Edificación, arbolado y servicios públicos existentes.
  - Superficie.
  - Curvas de nivel al menos de metro en metro.
- b) Plano parcelario en los datos de propiedad, linderos, superficie.
- c) Plano y perfiles de relleno proyectado y la medición del volumen.

- d) Azken egoeraren plano, eta paisajearen gaiberritzea.
- e) Memoria.
  - Obraren eta burutzapenaren plana.
  - Iraispen-materialak.
  - Ekintzen eta hustubideen egungo egoera.
  - Paisajearen gaiberritzeari buruzko azterlana; egiteko asmoa dagoen obraren eta landaketen aurrekontua ere agertarazi behar da.

### 3. Betebeharrak:

- a) Lizentzia emateak berekin ekarriko du lurra zedarritu beharra, beti ere lurzati-erabilerei buruzko arauak betetzen direla.
- b) Ezpondaren kota mugakide diren lurrena baino altuagoa izanez gero, ez da eraiki beharko euspen-hormarik, edo bestela lortu beharko da hondakin multzoaren kanpoko ertza zedarritik bi (2) metro baino urrunago egon dadila.
- c) Nolanahi ere, jabeak behar diren obra guztiak egin beharko ditu urak husteko.

### Lizentziaren tramitazioa eta indarraldia

Mota honetako espedienteen tramitazioa «tramitazio berezia» gisa deskribatutakoa izango da. Espedientea tramitatzen den artean norbanakoek ingurugiroaren narriadura dela eta kekek azaltzen badituzte, Udalak lizentzia ukatu ahal izango du.

Lizentziaren indarraldia Udalak ezarriko du, eskatzaileak eskatzen duen indarraldiaren bidezko zioztua kontuan izanik.

### 300. artikulua.—*Industria eta jardueren irekiera lizentzia eta funtzionamendu lizentzia*

1. Lizentzia beharko da Jarduera Gogaikarri, Osasungaitz Kaltegarri eta Arriskutsuei buruzko Araudiaren 1. artikuluan jardueratzat definitutako zerbaitei egiteko.
2. Nahitaez eskatu beharko da lizentzia bai instalazio berriak jartzeko bai lehengo lizentziaren baldintzak aldatu beharra dakarten zabalkuntza edo aldarazpenetarako.
3. Egin nahi den jarduera ez badator bat Arau Subsidiarioetan hartaz definitutako erabilerekin edo antolamendutik kanpoko eraikin batean ezarztekoa bada, ez zaio lizentziarik emango.
4. Lizentzia Jarduera Gogaikarri buruzko Araudiaren II. izenburuaren 29. artikuluan eta hurrengoetan ezarritakoaren eta araudi hori aplikatzeko jarraibidearen (1963ko martxoaren 15) arabera tramitatuko da.
5. Jarduera kaltegabeen zerrendan ageri diren jarduerak egiteko lizentziak aipatu araudiaren 30. artikuluan eta 1963ko martxoaren 15eko Aginduan xedatutakoari lotuz tramitatuko dira; tramitazio horren ondoren ez da beste tramitaziorik egongo. Aipatu 30. artikuluko 2.a eta 2.b ataletan ageri dena betez gero, Udalak lizentzia eman ahal izango du.

### Lizentziaren tramitazioa eta indarraldia

Jarduera kaltegabea bada, arrunta izango da; aldiz, Udalaren zerbitzuen ustez jarduerak gainontzekoei eragozpenak sortu ahal badizkie edo haren izaera hala gomendatzen badu, tramitazioa berezia izango da.

Irekiera lizentziaren indarraldia ez du mugaegunik edukiko. Hala ere, lizentzia eman eta hiru hilabete buruan erabili gabe badago, berez iraungiko da, eta gauza bera gertatuko zaie sei hiletan jarraian itxita dauden lokalak lizentzietan ere. Udalak luzapena ematea izango du, baldin eta interesatuak idatziz eskatzen badiot eta eskaeran jarduerari ez ekitea behar bezala bidezko badu.

### 301. artikulua.—*Obra lizentzia irekiera lizentzia ematearen baldintzapean jartzea*

Obra lizentzia indarreko legearen arabera irekiera lizentzia behar duen lokal, eraikin, industri edo instalazio baterako denean, ez da emango obra lizentzia harik eta irekiera lizentzia lortu arte, Toki Korporazioen Zerbitzuei buruzko Araudiarekin, honako arau hauekin eta Jarduera Gogaikarri, Osasungaitz Kaltegarri eta Arriskutsuei buruzko Araudiarekin bat etorritik.

### 302. artikulua.—*Berrikuntzarako lizentzia antolamendutik kanpoko eraikinetan*

1. Lurzoruari buruzko Legearen Testu Bateginaren 137.1. d) artikuluan arabera, plangintza hau onetsi baino lehen eraikitako eraikin eta instalazioetatik berarekin bat ez datozen antolamendutik kanpoko gisa kalifikatuko dira; ondokoak izango dira:

- a) Bideetarako edo gune aske publikoetarako lurretan daudenak, bai sistema orokorretako zein toki sistemetarako lurretan, plangintzak berak edo hura garatzen duten tresnek berariaz besterik adierazi ez ezean erainak, osorik zein partzialki, antolamendu berriarekin bat datozela.

- d) Plano de estado final y recuperación paisajística.
- e) Memoria:
  - Plan de la obra y ejecución.
  - Naturaleza de los materiales de derribo.
  - Estado actual de las acciones y desagües.
  - Estudio de recuperación paisajística, incluyendo presupuesto detallado de las obras y plantaciones previstas.

### 3. Obligaciones:

- a) La concesión de la licencia obligará a limitar los terrenos cumpliendo la normativa de usos de parcela.
- b) Si la cota del terraplén fuera superior a la del terreno colindante se deberá evitar levantar su muro de contención de tierras o limitar el sentido de manera que el borde exterior del total natural de los vertidos quede a más de dos (2) metros del lindero.
- c) En todo caso será de obligación del propietario realizar las obras que sean precisas para dar salida a las aguas.

### Tramitación y vigencia de la licencia

La tramitación de este tipo de expedientes será del tercer tipo descrito «Tramitación especial». El Ayuntamiento podrá denegar la licencia si, durante la tramitación de la misma, se produjeran quejas fundadas por parte de los particulares, derivadas de previsibles molestias o deterioro del medio ambiente.

La vigencia de la licencia será la establecida por el Ayuntamiento en base a la justificación razonada del solicitante referente a la duración que se solicite.

### Artículo 300.—*Licencias de apertura y funcionamiento de industrias y actividades*

1. Se requerirá licencia para el ejercicio de cualquier actividad (entendiéndose por actividad lo que establece el artículo 1.º del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres Nocivas y Peligrosas).
2. Será obligatoria la solicitud de licencia tanto para los casos de nueva instalación como para todas aquellas ampliaciones o modificaciones que afecten a las condiciones de la licencia primitiva.
3. Para cualquier actividad solicitada deberá denegarse su ejercicio, si está en contradicción con los usos definidos en las Normas al efecto de las Normas Subsidiarias, o pretende ubicarse en un edificio fuera de ordenación.
4. La tramitación de la licencia se realizará de acuerdo con lo establecido en el capítulo primero del título II, artículo 29 y siguientes, del Reglamento de Actividades Molestas, y la instrucción para aplicación de dicho Reglamento (15 de marzo de 1963).
5. La tramitación de las licencias de actividades comprendidas en la relación de actividades inocuas se ajustará a lo dispuesto en el artículo 30 del mismo Reglamento y a la Orden de 15 de marzo de 1963, sin tramitación posterior, pudiendo conceder la licencia el propio Ayuntamiento, una vez cumplidos los apartados 2.a) y 2.b) del citado artículo 30.

### Tramitación y vigencia de la licencia

Será del tipo normal para las actividades inocuas y del tipo especial para aquellas que, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, pudieran ocasionar molestias a terceros o que la naturaleza de la actividad así lo aconseje.

La vigencia de una licencia de apertura es indefinida. No obstante, las licencias que a los tres meses de su concesión no hayan sido utilizadas, y las de aquellos locales que permanezcan cerrados al menos seis meses, caducan automáticamente. El Ayuntamiento podrá conceder prórroga si así lo solicita por escrito el interesado aduciendo justificación suficiente para el no funcionamiento de la actividad.

### Artículo 301.—*Condicionado de la licencia de obras al otorgamiento de la licencia de apertura*

Cuando la concesión de la licencia de obras se refiera a un local, edificación, industria o instalación que conforme a la legalidad vigente precise, por sus características determinadas, licencia de apertura, no se concederá la licencia de obras sin el otorgamiento previo de la licencia de apertura, de conformidad con el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, la presente Normativa y el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

### Artículo 302.—*Licencia de reforma en edificios fuera de ordenación*

1. De acuerdo con el artículo 137.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de este planeamiento que resulten disconformes con el mismo serán calificados como fuera de ordenación, por encontrarse incluidos en alguna de las situaciones siguientes:

- a) Los que ocupen suelo calificado como viario o espacios libres públicos, tanto de sistema general como local, salvo que el propio Planeamiento o los instrumentos que lo desarrollan determinen expresamente la compatibilidad de lo existente, o en todo o en parte, con la nueva ordenación.

b) Honako hirigintzako arau hauen arabera bolumen edo azaleraren ehuneko berrogeita hamar (50) baino gehiago hirigintzako arauokin bateragarria ez den erabileraren batekoa dutenak, eta arau subsidiario hauek edo garatu dituzten tresnek dauden tokian kokarazi duten ekipamendua-ekin bateragarriak ez direnak.

c) Aurreko mugak gora-behera, Arau Subsidiarioek ezarritako erakintzako beste baldintzaren bat gainditzen dutenak: altuera, eraikigarritasun-tasa edo gehieneko atzemate-tasa.

2. LLTBaren 137. artikulua arabera, antolamendutik kanpo dauden eraikin eta instalazioetan ezin egin izango dira haien desjabetzapen-balio igoaraz dezakeen ez sendokuntza-obra, ez bolumen-zabalkuntzako obra, ez modernizazio-obra; bai, aitzitik, higiene, apaindura eta artape-nerako konponketa txikiak.

Sendokuntza-obra dira higiezinaren azalera osoaren ehuneko hogeii (20) gehiago ukitzen duten egitura-obra.

Ondokoak dira egitura-elementuak: zimenduak, euspen-hormak, zutarrak, jazenak, forjatuak, gainaldeko armadurak, eta antzeko eginkizuneko gainerako guztiak.

Bolumena zabaltzeko obra dira plangintza onestean eraikitako bolu-mena edo azalera handitzen dutenak.

Obra modernizazio-obra hartuko dira beraien zenbatekoa, COAV-Nak onartutako gutxieneko prezioen arabera, higiezinaren oraingo balio-aren ehuneko ehun (100) gainditzen duenean.

Antolamendutik kanpo dauden eraikin edo instalazioetan obra egiteak ez du desjabetzapen-balioa berez igoaraziko, baldin eta haren desjabetzapena obra egiteko ustea dagoen unetik zenbatu beharreko hamabost (15) urteko epean burutuko ez bada, edo eraikina antolamendutik kanpoko kalifikatzearen arrazoi beraren lehengo lerrokadura plangintza honetako baino handiagoa izatea izan bada.

3. Antolamendutik kanpo dauden eraikinen batean berrikuntza-obra egiten bada, ukituriko atal, zerbiztu eta instalazioak plangintza honetara moldatu beharko dira; beraz, ez da baimenik emango berrikuntza-obra egiteko, baldin eta proiektuan ez bada ageri plangintzarekin bat ez datozen ezaugarriak obren arabera moldatuko direla.

4. Obra berrietarako espedienteetan eska daitekenaz gainera, jabeak notario-konpromisoa aurkeztuko du, hain zuzen ere egiten diren berrikuntzen kariaz desjabetzapen-balioa igotzeko nahiarri uko egin diola adierazten duen konpromisoa, inoiz dejabetu beharrik badago. Konpromisoa jabetzaren Erregistroan inskribatu beharko da, eta lizentzia erdiesteko, inskripzio horren ziurtagarria ekari beharko da nahitaez.

### Lizentziaren tramitazioa eta indarraldia

Tramitazioa berrikuntza-obren lizentziatarako behar diren epigrafeetan kategoría bererako adierazi dena bera izango da.

Indarraldia berrikuntza-obren lizentziatarako behar diren epigrafeetan kategoría bererako adierazi dena bera izango da.

### 303. artikulua.—Jarduera kaltegabeen lizentzia

1. Jarduera Gogaikarri, Osasungaitz Kaltegarri eta Arriskutsuei buruzko Araudiko nomenklatorra mugatzailea ez denez, beraren 2. artikulua eta Araudiaren jarraibide osagarri buruzko 1963ko martxoaren 15eko Aginduaren arabera, jarduera mota bi egongo dira: kaltegabeak eta kalifikatuak.

2. Jarduera kaltegabeak dira baldin eta haiez uste bada inondik ere eragozpenik sortuko ez dutela, ingurugiroaren osasungarritasun eta higie-nea aldatuko ez dutela, herri ondasunei edo ondasun pribatuei kalterik ez dietela egingo eta ez pertsona ez gauzenta arriskutsuak ez direla izango. Jarraiko zerrendan kaltegabe gisa ageri diren jarduerak egiteko ez da beharko Jarduera Gogaikarri, Osasungaitz Kaltegarri eta Arriskutsuei buruzko Araudian adierazitako tramitazioa, eta irekiera lizentzia ez dute eman beharko ingurugiroaren arloan eskudun diren erakundeek, baizik eta Udalak. Ondokoak dira jarduera kaltegabeak:

#### a) *Industri jarduerak*

Lokala beheko solairuan edo beheerago. Mahai- makina edo aparatuek, baldin eta eraikineko ezin atali lotuta egon gabe ari badira eta laurden bat C.V. (0,25 C.V.) baino gutxiago badute.

— Eraikintzako materialak eta lanbideak:

- Sarraileginak (instalatzaileak): potentziarik gabe.
- Igeltsariak.
- Eskaiolaginak: ehun (100) metro karratu gehienez.
- Elektrikariak (instalatzaileak): potentziarik gabe.
- Iturginak (instalatzaileak): potentziarik gabe.
- Fumistak (instalatzaileak): potentziarik gabe.
- Eraikintzako materialak: biltegiak, ehun (100) metro karratu gehienez.
- Pintatzaileak (tailerra): ez aerograforik ez material suharberarik.

b) Los que en más de un cincuenta por ciento (50%) de su volumen o superficie estén destinados a usos que resulten incompatibles, según las presentes normas urbanísticas, con los de equipamiento asignados al lugar de su emplazamiento por estas Normas Subsidiarias o sus instrumentos de desarrollo.

c) Los que independientemente de las limitaciones anteriores rebasan otras condiciones de edificación tales como altura, edificabilidad u ocupaciones máximas asignadas por las Normas Subsidiarias.

2. De acuerdo con el artículo 137 del TRLS, en los edificios e instalaciones fuera de ordenación no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, ornato y conservación del inmueble.

Se consideran obras de consolidación aquellas que afecten a elementos estructurales en proporción superior al veinte por ciento (20%) de la totalidad.

Constituyen elementos estructurales: los cimientos, muros resistentes, pilares, jácenas, forjados y armaduras de cubierta y cualquier otro de análogas funciones.

Se considerarán obras de aumento de volumen, aquellas que supongan incremento del mismo o de la superficie construida existente en el momento de la aprobación del planeamiento.

Se consideran obras de modernización aquellas cuyo importe, de acuerdo con los precios mínimos admitidos por el COAVN, superen el cien por cien (100%) del valor actual del inmueble.

No producirá, por sí sola, el incremento del valor de la expropiación, la realización de obras en edificios o instalaciones fuera de ordenación, a no ser que esté prevista su expropiación en un plazo superior a quince (15) años contados desde la fecha en que se prevea realizar obras, o que la calificación como fuera de ordenación del edificio está motivada en razón de que su alineación exterior sobrepasa la oficial establecida en este Planeamiento.

3. Toda obra de reforma en edificios fuera de ordenación deberá servir para armonizar con este Planeamiento las partes, servicios e instalaciones afectadas, y por consiguiente no se autorizarán aquellas que conserven las antiguas características disconformes, sin adaptarlas en proporción a la magnitud de las obras.

4. Además de lo exigible en los expedientes de obra nueva, se aportará compromiso notarial por el propietario, en que se exprese la renuncia del mismo a reclamar el valor de la expropiación con arreglo a las mejoras introducidas, si por cualquier motivo ésta hubiera de producirse en el futuro. Este compromiso habrá de inscribirse en el Registro de la Propiedad, y será obligatorio aportar certificado de inscripción en el mismo dicho documento para optar a la concesión de licencia.

### Tramitación y vigencia de la licencia

La tramitación será la misma que la que procede para su categoría para las licencias de reformas que se regulan en los epígrafes correspondientes.

La vigencia será igual que la que proceda, para su categoría, para las licencias de reformas que se regulan en los epígrafes correspondientes.

### Artículo 303.—Licencia de actividades inocuas

1. Dado que el carácter del nomenclátor del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas no tiene carácter limitativo según el artículo 2, y en función de la Orden de 15 de marzo de 1963 referente a instrucciones complementarias del Reglamento Regulador, se dividen las actividades en inocuas y calificadas.

2. Las inocuas son aquellas respecto a las cuales se estima de todo punto imposible presumir que van a producir molestias, alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente u ocasionar daños a las riquezas públicas o privadas o entrañar riesgos graves para personas o bienes. Las actividades que en relación aneja se incluyen como inocuas no precisarán el trámite indicado en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y no se remitirán a los organismos ambientales competentes para la concesión de licencia de apertura, siendo ésta concedida por el propio Ayuntamiento. Las actividades inocuas serán las siguientes:

#### a) *Actividades industriales*

Local en planta baja o inferior. Las máquinas o aparatos de mesa que realicen su trabajo sin tener que estar fijas a ninguna parte del edificio y que no excedan de un cuarto de CV (0,25 CV).

— Materiales y oficios de construcción:

- Cerrajeros (instaladores): Sin potencia.
- Albañiles.
- Escayolistas: Hasta cien (100) metros cuadrados.
- Electricistas (instaladores): Sin potencia.
- Fontaneros (instaladores): Sin potencia.
- Fumistas (instaladores): Sin potencia.
- Materiales de construcción: Almacenes hasta cien (100) metros cuadrados.
- Pintores (taller): Sin aerógrafo ni material inflamable.

## — Eletromekanikariak:

- Montatzaileak: ez potentziarik ez material suharberarik.
- Grabatzaileak: potentziarik gabe.
- Optikak (konponketak): ez potentziarik ez material suharberarik.
- Urregintza: potentziarik gabe.
- Erlojugileak (konponketak): potentziarik gabe.
- Zilargileak: potentziarik gabe.
- Protesigileak: potentziarik gabe.
- Josteko makinak eta idazteko makinak (konponketa): potentziarik gabe.
- Irratia eta TB (konponketa): potentziarik gabe.
- Jostailu mekanikoak (konponketa): potentziarik gabe.

## — Zura:

- Arozkitza eta ebanisteria: eskuzkoa.
- Tapizgina: eskuzkoa.

## — Kimika:

- Analisi kimikoetarako laboratoriorak: potentziarik gabe.
- Medikuntzako analisietarako laboratoriorak: potentziarik gabe.
- Farmaziako laboratoriorak: biltegia, ehun (100) metro karratu gehienez.

## — Ehungintza, jantzi eta apaingarrietarako:

- Brodatzailea: potentziarik gabe.
- Bisuteria: potentziarik gabe.
- Puntuzko gaiak: potentziarik gabe.
- Bitxigileak: potentziarik gabe.
- Kapelagileak: potentziarik gabe.
- Uhalgina: potentziarik gabe.
- Oinetakogilea (konponketa): potentziarik gabe.
- Frakak eta jakeak: potentziarik gabe.
- Eskularruak: potentziarik gabe.

b) *Merkataritzako jarduerak*

## — Eraikintzako materialak:

- Kristalak: txikizkako salmenta.
- Berokuntza eta hozkuntzako materiala: txikizkako salmenta.
- Burdindegia: txikizkako salmenta.
- Tresnak: txikizkako salmenta.
- Pintatutako papera: txikizkako salmenta.

## — Elektromekanika:

- Elektratresnak (aparatuak): txikizkako salmenta.
- Astuna ez den makineria: txikizkako salmenta.
- Material elektrikoa: txikizkako salmenta.
- Optika: txikizkako salmenta.
- Erlojugintza: txikizkako salmenta.
- Irratia eta telebista: txikizkako salmenta.
- Musika-aparatuak: txikizkako salmenta.

## — Zura:

- Zurezko altzariak: txikizkako salmenta.
- Zumezko altzariak: txikizkako salmenta.

## — Kimika:

- Botika: salmenta.
- Tenple-pintura: txikizkako salmenta.
- Garkikuntzako gaiak: txikizkako salmenta.

## — Ehungintza, jantzi eta apaingarrietarako:

- Brodatzailea: salmenta.
- Loradenda: salmenta.
- Kinkiladenda: salmenta.
- Joskindegia: salmenta.
- Jostun-denda: salmenta.
- Ehunak: salmenta.
- Oinetako denda: salmenta.
- Kapela-denda: salmenta.
- Eskularruak: salmenta.
- Larruzko gaiak: salmenta.
- Jostailuak: salmenta.
- Jantzien garbiketa: idazgua.

## — Jangaiak:

- Barra, kafetegia, taberna eta ardandegia: frijitu-salmentarik gabe, sukaldarik gabe eta potentziarik gabe.
- Okela gatzituak: salmenta.
- Hestebeteak eta sakoteak: salmenta.
- Fruta eta barazkiak: salmenta.
- Izoziak: salmenta, potentziarik gabe.
- Ogi-idazgua: salmenta.
- Txurroak: salmenta.
- Frutu idorak: salmenta.

## — Electromecánicas:

- Montura gafas: Sin potencia ni materiales inflamables.
- Grabadores: Sin potencia.
- Ópticas (reparaciones): Sin potencia ni materiales inflamables.
- Orfebrería: Sin potencia.
- Relojeros (reparaciones): Sin potencia.
- Platerías: Sin potencia.
- Protésicos: Sin potencia.
- Máquinas de coser y escribir (reparación): Sin potencia.
- Radio-TV (reparación): Sin potencia.
- Juguetes mecánicos (reparaciones): Sin potencia.

## — Madera:

- Carpintería y ebanistería: Manual.
- Tapicero: Manual.

## — Químicas:

- Laboratorios de análisis químicos: Sin potencia.
- Laboratorios de análisis médicos: Sin potencia.
- Laboratorios farmacéuticos: Almacén hasta cien (100) metros cuadrados.

## — Textil del vestido y adorno:

- Bordador: Sin potencia.
- Bisutería: Sin potencia.
- Géneros de punto: Sin potencia.
- Joyeros: Sin potencia.
- Sombrererías: Sin potencia.
- Guarnicionero: Sin potencia.
- Zapateros (compostura): Sin potencia.
- Pantalones y chaqueteras: Sin potencia.
- Guantes: Sin potencia.

b) *Actividades comerciales*

## — Materiales de la construcción:

- Cristales: Venta al por menor.
- Material de calefacción y refrigeración: Venta al por menor.
- Ferretería: Venta al por menor.
- Herramientas: Venta al por menor.
- Papeles pintados: Venta al por menor.

## — Electromecánicas:

- Electrodomésticos (aparatos): Venta al por menor.
- Maquinaria no pesada: Venta al por menor.
- Material eléctrico: Venta al por menor.
- Óptica: Venta al por menor.
- Relojería: Venta al por menor.
- Radio y televisión: Venta al por menor.
- Aparatos de música: Venta al por menor.

## — Madera:

- Muebles de madera: Venta al por menor.
- Muebles de mimbre: Venta al por menor.

## — Químicas:

- Farmacia: Venta.
- Pintura al temple: Venta al por menor.
- Artículos de limpieza: Venta al por menor.

## — Textil del vestido y adorno:

- Bordados: Venta.
- Floristería: Venta.
- Mercerías: Venta.
- Sastrerías: Venta.
- Modistas: Venta.
- Tejidos: Venta.
- Zapaterías: Venta.
- Sombrererías: Venta.
- Guantes: Venta.
- Artículos de piel: Venta.
- Juguetes: Venta.
- Limpieza de ropas: Despacho.

## — Alimentación:

- Bar, cafeterías, tabernas y bodegas: Sin freiduría, sin cocina y sin potencia.
- Carnes saladas: Venta.
- Embutidos y fiambres: Venta sin potencia.
- Frutas y verduras: Venta.
- Helados: Venta sin potencia.
- Despacho de pan: Venta.
- Churros: Venta.
- Frutos secos: Venta.

- Pasteldegia eta gozotegiak: salmenta, potentziarik gabe.
  - Laboreak: salmenta.
  - Jaki-denda: salmenta, potentziarik gabe.
  - Ardoak: salmenta, potentziarik gabe.
- Grafikagintza, fotomekanika eta zinematografia:
- Argazkilaritzako materiala: salmenta.
  - Argazkilaritza: lantokia.
  - Egunkariak eta paperak: salmenta.
- Disko fonografikoak: salmenta.
- Musika-tresnak: salmenta.
- Fisikako tresnak: salmenta.
- Garraioak eta komunikazioak:
- Ibilgailuen aldagailuak: salmenta.
  - Ibilgailu berriak: erakusketa.
  - Bidai agentziak: garajerik gabe.
  - Merkatugai-denda: garajerik gabe.
  - Gidatzen ikasteko eskolak: garajerik gabe.
  - Kotxe-alogera: garajerik gabe.
- c) *Kultur eta jolas jarduerak*
- Bilar-aretoak eta antzekoak, kasinoak eta jolas-elkarteak, ikastetxeak eta akademiak, dantza, musika eta kantua izan ezik.
- Igerilekuak.
- Kirol-eremua.
- Gimnasioak.
- d) *Denetarikoa jarduerak*
- Bankuak.
- Hagin biltegiak: salmenta.
- Bulegoak, oro har.
- Hagin-klinikak: protesirik gabe.
- Mediku-itaundegiak: kirofanorik gabe eta ospitaleraterik gabe.
- Ile-apaindegiak.
- Edertasun-zentruak.
- e) *Kokaera finkorik gabeko jarduerak*
- Lantzean behin egiten diren jardueretarako obrak, baldin eta ez dakarte arriskurik osasunerako, arriskutsuak ez badira edo inori eragozpenik sortzen ez badiote. Talde honetan daude:
- Herriko bideetan makina pneumatikoez, zulagailuez eta garabiez egiten diren obrak.
  - Eraikinetako obrak: metalezko egiturak jartzea, soldatzea, ormigoia botatzea, garabiak.
- Edari-kioskoak.
- f) *Instalazio osagarriak*
- 1961eko azaroaren 30eko Araudiaren 14. artikulua ageri dira. Talde honetakoak dira ondokoak:
- Eraikinetara ura igotzeko instalazioak (motopunpa-multzoak). Eraikinak aireztatzeko, hozteko eta berotzeko instalazioak.
- Hozkuntzako dorreak.
- Igotzeko aparatuak: igogailuak, zama-igogailuak eta eskailera mekanikoak.
- Talde elektrogenoak.
- Argi-iragarkiak.
- Igerilekuetako arazketa-aparatuak.
- Ostalaritzako establezimenduetako kafe-makinak eta konpresoreak.
- Hotel, ikastetxe eta antzekoetako ikuzteko makinak, lehortzekoak eta plantatzekoak.
3. Aurreko zerrendan ageri ez diren jarduerak jardura kalifikatutaz hartuko dira eta haietan aritzeko irekiera lizentzia tramitatu beharko da, indarreko legerian horretaz adierazitakoaren arabera eta Bizkaiko Foru Aldundiaren eta Eusko Jaurlaritzaren ingurugiro sailen bitartez, beraienak baitira arlo honetako eskumenak, eta Jarduera Gogaikarri, Osasungaitz Kaltegarri eta Arriskutsuei buruzko Araudiaren bigarren izenburuko lehenbiziko kapituluan, «Lizentzia emateko prozedura», adierazitakoari jarraikiz.

## VII. IZENBURUA

ARTATU BEHARREKO INTERESEKO ERAIKINAK  
ETA ELEMENTUAK

## I. KAPITULUA

ARTATU BEHARREKO INTERESEKO ERAIKINAK  
ETA ELEMENTUAK304. artikulua.—*Eraikinen katalogoa*

1. Ditutzen ezaugarri objektibo, historiko edo sinbolikoengatik artatu behar diren eraikin edo elementu bakanak dira.

- Pastelerías y confiterías: Venta sin potencia.
- Cereales: Venta.
- Ultramarinos: Venta sin potencia.
- Vinos: Venta sin potencia.

— Artes gráficas, fotomecánicas y cinematografía:

- Material fotográfico: Venta.
- Fotografía: Estudio.
- Periódicos y papelería: Venta.

— Discos fonográficos: Venta.

— Instrumentos de música: Venta.

— Instrumentos de física: Venta.

— Transportes y comunicaciones:

- Accesorios de automóviles: Venta.
- Automóviles nuevos: Exposición.
- Agencias de viajes: Sin garaje.
- Despacho de mercancías: Sin garaje.
- Escuelas automovilísticas: Sin garaje.
- Alquiler de coche: Sin garaje.

c) *Actividades culturales y recreativas*

— Salas de billar y análogas, casinos y círculos de recreo colegios y academias. Excepto baile, música y canto.

— Piscinas.

— Campo de deportes.

— Gimnasios.

d) *Actividades diversas*

— Bancos.

— Depósitos dentales: Venta.

— Oficinas en general.

— Clínicas dentales: Sin prótesis.

— Consultas médicas: Sin quirófano ni hospitalización.

— Peluquerías.

— Institutos de belleza

e) *Actividades sin ubicación fija o permanente*

— Obras de funcionamiento o ejercicio esporádico que no impliquen grave riesgo de insalubridad, peligrosidad o molestia. Se estiman comprendidas en este grupo:

- Obras que se realicen en las vías públicas con maquinaria neumática, excavadores, grúas.
- Obras en edificios: Colocación de estructuras metálicas, soldadura, hormigonado, grúas.

— Quioscos de bebidas.

f) *Instalaciones de tipo accesorio*

A que se refiere el artículo 14 del Reglamento de 30 de noviembre de 1961. Se incluyen en este grupo:

— Instalaciones de elevación de agua a los edificios (grupos motobombas). Instalaciones de aireación, refrigeración, y calefacción en las edificaciones.

— Torres de refrigeración.

— Aparatos elevadores: Ascensores, montacargas y escaleras mecánicas.

— Grupos eléctricos.

— Anuncios luminosos.

— Aparatos depuradores en piscinas.

— Cafeteras y compresores en establecimientos de hostelería.

— Máquinas de lavar, secar y planchar en hoteles, colegios y similares.

3. El resto de actividades no incluidas en la anterior relación se considerarán como actividad calificada y deberá tramitarse su licencia de apertura, de acuerdo con lo indicado al efecto por la legislación vigente, a través de los Departamentos de Medio Ambiente de la Diputación Foral de Bizkaia y Gobierno Vasco en razón de sus competencias y según indica el título segundo, capítulo primero «Procedimiento para la concesión de licencia» del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

## TITULO VII

EDIFICIOS Y ELEMENTOS DE INTERES  
A CONSERVAR

## CAPITULO I

EDIFICIOS Y ELEMENTOS DE INTERES  
A CONSERVARArtículo 304.—*Catálogo de edificación*

1. Son aquellos edificios o elementos singulares que por sus destacadas características objetivas, históricas o simbólicas deben conservarse.

2. Horrela babesturik dauden eraikinak artatu egin beharko dira, eta artatu ere beraien ezaugarri bereizgarrienak beren hartan zaintzen direla; dena den, erabilera berriak baitmentzen direnean, moldakuntzako eskuhar-tzeak egin ahal izango dira.

3. Arauen planoan artatu beharreko intereseko eraikinak eta ele-mentuak agertarazi dira.

4. Artatu beharreko eraikinak jarraiko hauek dira:

#### Eraikinen katalogoa

A) Bentakoerreka Auzoko Eskola	Agirre Beretxa
B) J. A. Uriarte Ikastola	Aixarte
C) Martiartu Baserria	Martiartu
D) Hiltegia	Ugartza
E) Altamira Baserria	Altamira
F) Madalena Eliza	Urgoiti
G) Harrizko Iturria	Urgoiti
H) Argalaren Enparantzako Eskolak	Argalaren Plaza
I) Udaletxea	Argalaren Plaza
J) Kristo Baserria	Kristo
K) Urgoitiko Pasealekuko Frontoa	Urgoiti
L) Kulturetxea	Urgoiti
M) Trenaren Geltokia	Urgoiti
N) Arkurako Sarbidea	Goikiri
O) Santo Kristo Baseliza	Santo Kristo
P) Hilerrirako Sarbidearen Arkupea	Hilerria
Q) Ibarra Familiaren Panteoia	Hilerria
R) Abrisketako San Pedro Baseliza	San Pedro

5. Aurrean aipatu diren eraikinetan egin daitezkeen eskuhartzeen heda-duraren eta ezaugarrien xedea haien banaketa eta konposizio-osaera man-tenetzea izan behar da, bai eta beraien erritmo, proportzio eta xehetasunak ere, kontuan izanik ingurunea eta giroa. Horretarako, bere hartan zaindu-ko dira oraingo altuera partzialak, bolumenak, koloreak, profilak, baoak, tei-latuhegalak, apaingarriak eta materialak, eta hori guztia egitean eraikine-tan izango diren erabilera edo jardueri aplikatu ahal zaizkien beharkizunak bete beharko dira.

6. Katalogoan adierazi diren higiezinak aurrian daudela adierazte-ko, Euskal Herriko Kultur Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Lege-aren 36.3. artikuluan ezarritako balizkoetako bat gertatu behar da.

## II. KAPITULUA

### ARRIGORRIAGAKO ABRISKETAKO SAN PEDRO BASELIZAREN BABES ARAUBIDEA, KULTUR ONDARE KALIFIKATUA DENEZ

#### 305. artikulua.—*Babes-araubidearen izatea*

1. Orain aipatzen ari garen babes-araubidea lotarazlea da, Lurzo-ruari buruzko 1992ko Legearen testu bateginaren 17. artikuluan ezarrita dago-en bezala; araubide hau idatzi izana bidezkoa da Euskal Herriko Kultur Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legearen 12. artikuluan arabera, eraikina kultur ondore kalifikatzeko hasi zen espedientea oinarri harturik.

#### 2. Aplikazio-eremua

Ondoren finkatuko den babes-araubidea kultur ondare kalifikaturiko higiezin eta eremu guztiei aplikatu ahal izango zaie.

#### 3. Mugaren bidezkoketa

Mugen barruan bai kultur ondare kalifikaturiko eraikina bai beraren inguru-ko lur eta eraikinak sartuko dira, horrela ondasunaren berezko ezauga-riak balioztatu ahal izango direlako eta beraren inguruko giroa, estetika eta paisajea zaindu ahal izango delako.

#### 4. Kultur ondare kalifikaturiko higiezinaren araubidea

a) Arrigorriagako Abrisketako san Pedro basiliza babes bereziko onda-suna izango da, zeren kultur ondare kalifikaturik baitago monumentu gisa.

b) Agiri honen xede den higiezinaren babesa erabatekoa izango da; bertan eskuhartzerik egin behar bada, inolaz ere ezin eraiki izango da disei-nu berriko ezer.

c) Eraikina ezin izango da iraitsi, ez osorik ez beraren zati bat, sal-bu eta Euskal Herriko Kultur Ondareari buruzko 7/1990 Legearen 36. arti-kuluan ezarritakoari lotuz; bestelako kasuetan, eraikinak orain arte beza-la iraua beharko du.

d) Eraikina ukitzen duten obretan, higiezinaren ezaugarri bolumetrikoak eta oinarriko lerrokadurak bere hartan mantendu beharko dira; ezaugarri eta lerrokadura haiei lehentasuna emango zaie indarreko hirigintzako arauen aldean, zerbaitetan bat ez datozenean.

e) Higiezina xedatzen den erabilerak haren artapena bermatu behar du, eta inolaz ere ezin egon daiteke Euskal Herriko Kultur Ondareari buruz-ko 7/1990 Legearen III. izenburuan ageri diren zehaztapenen aurka.

2. Los edificios o elementos con este tipo de protección deberán con-servarse manteniendo sus notas esenciales de carácter, sin perjuicio de las intervenciones de adaptación a los nuevos usos permitidos, en su caso.

3. En el plano de las Normas figuran señalados tanto los edificios como los elementos de interés a conservar.

4. El listado de edificios a conservar es el siguiente:

#### Catálogo de edificación

A) Escuela Barriada de Bentakoerreka	Agirre Beretxa
B) Ikastola J. A. Uriarte	Aixarte
C) Caserío Martiartu	Martiartu
D) Matadero	Ugartza
E) Caserío Altamira	Altamira
F) Iglesia de la Magdalena	Urgoiti
G) Fuente de Piedra	Urgoiti
H) Escuelas Argalaren Enparantza	Argalaren Plaza
I) Casa Consistorial	Argalaren Plaza
J) Caserío de El Cristo	El Cristo
K) Frontón Paseo Urgoiti	Urgoiti
L) Casa de Cultura	Urgoiti
M) Estacion de Ferrocarril	Urgoiti
N) Acceso al Arco Ojival	Goikiri
O) Ermita del Santo Cristo	Santo Cristo
P) Portada de acceso al Cementerio	Cementerio
Q) Panteón de la familia Ibarra	Cementerio
R) Ermita de San Pedro de Abrisketa	San Pedro

5. El alcance y características de las intervenciones posibles en las edificaciones indicadas deberá orientarse de modo general al mantenimiento tanto de su distribución y organización compositiva como de los ritmos, proporciones y detalles dominantes en el espacio y ambiente circundantes, mediante el mantenimiento de alturas parciales, volúmenes, colores, perfiles, distribución de huecos, aleros, esquema decorativo y materiales, todo ello sin perjuicio de las exigencias normativas aplicables a los usos o actividades que deberán acoger.

6. La ruina de los inmuebles incluidos en el catálogo se considera únicamente en los supuestos previstos en el artículo 36.3.º de la Ley 7/1990, de 3 de julio, del Patrimonio Cultural Vasco.

## CAPITULO II

### REGIMEN DE PROTECCION DE LA ERMITA DE SAN PEDRO DE ABRISKETA EN ARRIGORRIAGA COMO BIEN CULTURAL CALIFICADO

#### Artículo 305.—*Carácter del régimen de protección*

1. El presente régimen de protección tiene carácter vinculante, tal como se prevé en el artículo 17 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992, siendo justificada su redacción según el artículo 12 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, sobre Patrimonio Cultural Vasco, en base a la incoación de expediente para la declaración como Bien Cultural Calificado.

#### 2. Ambito de aplicación

El régimen de protección que se fija a continuación será de aplica-ción a la totalidad de inmuebles y espacios incluidos en la delimitación inhe-rente a la Calificación de Bien Cultural.

#### 3. Justificación de la delimitación

La delimitación realizada contempla la inclusión del Bien Cultural Cali-ficado, así como los terrenos y edificaciones circundantes al mismo, al obje-to de permitir tanto la correcta puesta en valor de las características intrín-secas del Bien como las ambientales, estéticas y paisajísticas del entorno.

#### 4. Régimen general del Bien Calificado

a) La Ermita de San Pedro de Abrisketa en Arrigorriaga será obje-to de Protección Especial, dada su declaración de Bien Cultural Califica-do con la categoría de Monumento.

b) En el inmueble objeto del presente documento la protección será total, y las actuaciones que en él se realicen en ningún caso podrán supo-ner aportaciones de reinvencción o nuevo diseño.

c) Estará sujeto a la limitación de no poder ser derribado, ni total, ni parcialmente, salvo en los términos establecidos en el artículo 36 de la Ley 7/1990, sobre Patrimonio Cultural Vasco, de no ser así será obligato-rio la restitución íntegra del edificio.

d) En toda obra que afecte al edificio, se deberá mantener las carac-terísticas volumétricas y alineaciones básicas del inmueble, las cuales pre-valearán sobre la normativa urbanística vigente cuya aplicación pudiera ser contradictoria.

e) El uso al que se destine el inmueble deberá garantizar su con-servación, sin contravenir, en ningún momento, las especificaciones del títu-lo III de la Ley de Patrimonio Cultural Vasco.

f) Babes araubide honen xede den higiezinan baimentzen diren eskuhartzea ondokoak izango dira: eraikuntzaren eite-elementu tipologikoak eta egiturazkoak errespetatzen dituztenak, baldin eta ondoko irizpide hauek hartzen badi kontuan:

— Eraikinaren atalen itxura arkitektonikoa zaharberritzea eta aldatzen diren atalak lehengoratzeta, ondokoak eginez:

- Fatxadak zaharberritu, kanpokoak zein barrukoak.
- Barruko espazioa zaharberritu.
- Higiezinan beheratutako atal edo atalen zaharberrikuntza filologikoa.
- Jatorrizko banaketa eta eremu-antolamendua artatu edo lehengoratu.

• Eraikinarekin batera haren eraikuntza-multzo berean dauden lur eraikinak artatu eta lehengoratu: patioak, klaustroak, plazak, baratzeak edo lora-tegiak.

— Eraikina sendotzea eta atal berreskuraziazin ordeztzea, ondoko egitura-elementuak:

- Kanpoko eta barruko euspen-hormak.
- Forjatuak eta gangak.
- Eskailerak.
- Jatorrizko materiala artatu den gainaldeak.

— Eraikina narriatzen duten eranskinak ezabatzea, eta are interesik ez duen egungo obren emaitzako talak edo jatorrizko eraikuntzaren ezaugarri arkitektonikoekin, eraikuntza-multzoarekin edo inguruarekin kontraste negatiboa egiten dutenak ere.

— Instalazio teknologikoak eta higiezi-osasunekoak sartzeta, edo bizigarritasuna hobetzen duen beste zerbaite, baldin eta aurrean adierazi den guztia errespetatzen bada.

### 306. artikulua.—Ondasun kalifikatuaren araubide zehatza

#### 1. Baimenduriko eraikuntzako eskuhartzeak

Baimentzen diren eraikuntzako eskuhartzeen helburua ondasunaren ezaugarri arkitektonikoak artatu eta balioztatzea izango da; gainera, ondokoak ere bete behar dira:

- a) Aipatu ezaugarrietarako egokiak diren erabilerak ahalbidetu behar dituzte.
- b) Eite- eta egitura-elementu tipologikoak errespetatuko dira.

#### 2. Baimenduriko erabilerak

Ondasun honetan erlijio erabilera baimendu da, bai eta hari loturiko bestelako erabilerak ere.

Mugei dagokienez, debekaturik daude ondasun kalifikaturikoaren balioztatzearen aurka dauden erabilerak.

#### 3. Elementu tipologikoak, eitezkoak eta egiturazkoak

Babes araubide honek eta 10. artikuluan ezarritakoak ondoreak izan ditzaten, elementu tipologiko, eitezko eta egiturazkoak izango dira:

- A) Tipologikoak:
  - A.1. Oinarrizko egitura.
  - A.2. Kanpoko oinarrizko lerroak eta bolumetria.
  - A.3. Barruko eta kanpoko eremu-antolamendua.
- B) Eitezkoak:
  - B.1. Gainaldearen taxuera eta euskarriak.
  - B.2. Nabearen eta elizbularraren taxuera.
  - B.3. Apaingarriak eta harlanduetako baxuerliebeak.
  - B.4. Sarbideak eta argi-zuloak.
- C) Egiturazkoak:
  - C.1. Hormak eta gangak.
  - C.2. Soliberia eta gainaldea.

Ondasun honetan, erabat debekaturik dago aurrean aipaturiko elementuak aldatzea; beti ere errespetatu egin behar dira, bai eta ez aipaturik ere higiezinaren osagai diren gainerako elementu guztiak ere, eitezkoa zein apaingarriak, haren ezaugarri estetiko eta konpositiboak aintzat hartuz.

#### 4. Zaharberrikuntzako obrak

Baimena emango da ondoko elementuen itxura lehengoratzeko eta beraien jatorrizko itxura zaharberritzeko obrak egiteko:

1. Fatxadak zaharberritzea.
2. Gainaldea eta haren euskarri-elementuak zaharberritzea.

Hemendik aurrera inoiz zaharberrikuntzako obrarik egin behar bada, III. kapituluko 9. artikuluko a) atalean ageri dena beteko da.

f) Las intervenciones autorizadas en el inmueble objeto del presente régimen de protección serán aquellas que, respetando los elementos tipológicos formales y estructurales de la construcción, se realicen con los siguientes criterios:

— La restauración del aspecto arquitectónico y el restablecimiento a su estado original de las partes alteradas del edificio, a través de:

- La restauración de las fachadas, tanto externas como internas.
- La restauración de los espacios internos.
- La restauración filológica de la parte o partes del inmueble derrumbadas.
- La conservación o el restablecimiento de la distribución y organización espacial original.
- La conservación y el restablecimiento de los terrenos edificados que constituyen parte de la unidad edificatoria, tales como patios, claustros, plazas, huertas o jardines.

— La consolidación, con sustitución de las partes no recuperables sin modificar la posición o cota de los siguientes elementos estructurales:

- Muros portantes externos e internos.
- Forjados y bóvedas.
- Escaleras.
- Cubiertas con el material original.

— La eliminación de añadidos degradantes y de cualquier género de obra de época reciente que no revistan interés o contrasten negativamente con las características arquitectónicas originales de la construcción, de su unidad edificatoria o de su entorno.

— La introducción de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentalmente, siempre que se respete lo indicado anteriormente, u otras que permitan una mejora de la habitabilidad.

### Artículo 306.—Régimen particular del Bien Calificado

#### 1. Intervenciones constructivas autorizadas

Las intervenciones constructivas que se autoricen irán encaminadas a la conservación y puesta en valor de las cualidades arquitectónicas del Bien, y además:

- a) Posibilitarán usos adecuados a los valores citados.
- b) Respetarán los elementos tipológicos formales y estructurales.

#### 2. Usos autorizados

Se autoriza el uso religioso para el presente Bien Calificado, así como los usos afines al mismo.

En el ámbito de la delimitación, quedan prohibidos usos o actividades que contravengan la puesta en valor del Bien Calificado.

#### 3. Descripción de los elementos tipológicos, formales y estructurales

A los efectos del presente Régimen de Protección y de lo establecido en el artículo 10, se considerarán elementos tipológicos, formales y estructurales los siguientes:

- A) Tipológicos:
  - A.1. Organización estructural básica.
  - A.2. Alineaciones exteriores básicas y volumetría.
  - A.3. Organización espacial interna y externa.
- B) Formales:
  - B.1. Configuración de la cubierta y apoyos.
  - B.2. Configuración de la nave y ábside.
  - B.3. Decoraciones y bajorrelieves en sillares.
  - B.4. Accesos y huecos de iluminación.
- C) Estructurales:
  - C.1. Muros y bóvedas.
  - C.2. Solivería y cubierta.

Para el presente Bien Calificado, queda prohibida la alteración de los elementos anteriormente mencionados, debiendo ser respetados en todo momento, así como de aquellos otros elementos, formales o decorativos, constituyentes del inmueble que no hayan sido expresamente citados y que conformen las características estéticas y compositivas del mismo.

#### 4. Obras de restauración

Se autorizan obras para la restauración del aspecto y el restablecimiento en su estado original de los siguientes elementos:

1. Restauración de las fachadas.
2. Restauración de la cubierta y de los elementos de apoyo de la misma.

En el caso de ser necesarias en el futuro obras de restauración, se estará a lo dispuesto en el capítulo III, artículo 9.a).



**5. Sendokuntzako obrak**

Baimena emango da ondoko elementuak sendotzeko obrak egiteko eta lehengoratu ezin diren atalen orde berriak jartzeko, baina kokaera edo kota aldatu gabe:

1. Gainaldeko estalduraren jatorrizko materiala jartzea.
2. Kanpoko arkupearen gainaldea.
3. Zimenduak sendotzea eta inguruko drenajea egitea.
4. Baselizako zorua zolatzea eta drenatzea.

Hala ere, hemendik aurrera hemen adierazitakoez gain beste sendokuntzako obraren bat egin behar bada, III. kapituluko 9. artikuluko b) atalean ageri dena beteko da.

**6. Artapen eta apaindurako obrak**

Artapen eta apaindurako obrak egin ahal izango dira Ondare Urbanizatu eta Sendotuaren Zaharberrikuntzako Jarduera babestuei buruzko uztailaren 17ko 189/1990 Dekretuaren II-2-c) atalean ezarritakoaren arabera.

**7. Eranskin narriatzaileak ezabatzea**

Baimena emango da eranskin narriatzaileak kentzeko, bai eta interesik ez duen egungo obren emaitzako talak edo jatorrizko eraikuntzaren ezaugarri arkitektonikoekin, eraikuntza-multzoarekin edo inguruarekin kontraste negatiboa egiten dutenak ere.

**8. Instalazio teknologikoak eta higiene-osasunekoak**

Baimena emango da oinarriko instalazio teknologikoak eta higiene-osasunekoak sartzeko, baldin eta aurrean adierazi den guztia errespetatzen bada.

**9. Zaharberrikuntzako urbanizazio-eskuhartzeak mugaturiko aldean**

Mugaturiko aldean ondoko zaharberrikuntzako urbanizazio-eskuhartze hauek egin ahal izango dira: lehendik dauden urbanizazio-elementuen eta altzarien artapeneko obrak, zaharberrikuntzakoak, moldakuntzakoak, berrikuntzakoak edo zabalkuntzakoak.

hain zuzen ere, baselizaren inguruko zelaia mantendu eta artatu beharko da eta bertarako gurgpilezkoentzako sarbidea egokitu beharko da; baselizaren eta mendebaldeko fatxadaren aurrean, bideaz beste aldean, dagoen baserriaren arteko eremua behar bezala urbanizatuko da.

Hormen eta baselizaren ur-bilketa eta inguruko drenajea xehe-xehe prestatu beharko da, hezegunerik sor ez dadin.

**10. Ondasunari erantsitako higiezinetan, babes araubide honi lotutakoetan, egin daitezkeen eskuhartzeak**

Baselizaren ekialdeko fatxadaren aurrean, bideaz beste aldean, dagoen baserriak bere fatxadak artatu eta zaindu beharko ditu, eta ezin zabaldu izango du bere bolumena, ez teilatuhegalen kota aldatu, ez eranskin eraiki, ondasunaren ingurunea ongi artatzeko asmoarekin.

Gainaldea, goiko galeria eta sarbideko eskailera konponduko dira, eta horma guztiak zaharberri eta sendotuko dira.

**307. artikulua.—Preskripzio orokorrak****1. Indarreko Plangintzarekin armonizatzea**

Mugaturiko babesaldea Hirigintzako Plangintzako Babes Araubidearekin zein gradutan dagoen armonizaturik zehazteko, Eusko Jaurlaritzaren kultura Sailak txostena egingo du, Euskal Herriko Kultur Ondareari buruzko 7/1990 Legearen 28.1. artikuluan adierazi bezala.

**2. Higiezinan esku hartzeko proiektuak**

Higiezinan esku hartzeko proiektuetan oraingo egoeraren eta proposatutakoaren 1/50 eskalako agiri xehekatuak aurkeztu beharko dira, gauza bera eraikuntzaren arkitekturako xehetasunei buruz 1/20 eskalan, eta gainera egingo diren bidezkoeta xehekatua batu beharko zaio proiektuaren memoriari.

Proposamenaren planoetan aurrez ezarritako elementuen gaiberri-tzea eta proposatutako eskuhartzeen balioa bidezkotu beharko dira.

**3. Zorupeko obrak**

Baldin eta zorupean obrak egin nahi badira, esaterako, zimentazio-obrak, zulaketak etab., proiektu arkeologikoa beharko da, kasuan kasuko lurralde historikoko foru aldundiak onetsia, uztailaren 3ko 7/1990 Legearen 45.5. artikuluan xedatutakoa dela bide.

**5. Obras de consolidación**

Se autorizan obras de consolidación con sustitución de las partes no recuperables, sin modificar la posición o cota de los siguientes elementos:

1. Formación de cubierta con el restablecimiento del material de cobertura original.
2. Cubierta del pórtico exterior.
3. Realización de refuerzo de cimentaciones y drenajes perimetrales.
4. Pavimentación y drenaje del suelo de la ermita.

No obstante, en el caso de que fuera necesario acometer en el futuro obras de consolidación distintas a las aquí mencionadas, se estará a lo dispuesto en el capítulo III, artículo 9.b).

**6. Obras de conservación y ornato**

Se permitirán obras de conservación y ornato en los términos establecidos en el apartado III.2.c) del Decreto 189/1990, de 17 de julio, sobre actuaciones protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado.

**7. Eliminación de añadidos degradantes**

Se autoriza la eliminación de añadidos degradantes y cualquier género de obra de época reciente que no revista interés o contraste negativamente con las características arquitectónicas originales de la construcción de su unidad edificatoria o de su entorno.

**8. Instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias**

Se autoriza la introducción de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales, siempre que se respete el articulado presente.

**9. Intervenciones urbanizadoras de rehabilitación en el área delimitada**

Las intervenciones urbanizadoras de rehabilitación en el área delimitada consistirán en obras de conservación, restauración, adecuación, reforma o ampliación de los elementos de urbanización y del mobiliario urbano existentes.

Deberá en concreto procederse al mantenimiento y conservación de la campa que rodea la iglesia y la adecuación del acceso rodado a la misma, procediendo a la correcta urbanización del espacio entre la ermita y el caserío que se sitúa frente a la fachada oeste, al otro lado del camino.

Deberá contemplarse detalladamente la solución de recogida de aguas y el drenaje perimetral de los muros y de la ermita para evitar las posibles humedades por capilaridad.

**10. Intervenciones permitidas en los inmuebles anejos al Bien y efectos al presente Régimen de Protección**

El caserío situado al otro lado del camino, frente a la fachada este de la ermita, estará obligado al mantenimiento y cuidado de sus fachadas, no pudiendo realizar ampliaciones de volumen, modificación de cotas de alero ni añadidos de ningún tipo, al objeto de contribuir a la adecuación ambiental y mejora del entorno del Bien Calificado.

Deberá procederse a la reparación de la cubierta, galería superior y escalera de acceso, así como a la restauración y consolidación generalizada de los muros.

**Artículo 307.—Prescripciones generales****1. Armonización con el Planeamiento vigente**

La determinación del grado de armonización al presente Régimen de Protección del Planeamiento Urbanístico que pueda afectar al área de protección delimitada, será objeto de informe por el Departamento de Cultura del Gobierno Vasco en los términos señalados por el artículo 28.1 de la Ley 7/1990, sobre Patrimonio Cultural Vasco.

**2. De los Proyectos de Intervención sobre el inmueble**

Los Proyectos de Intervención sobre el inmueble deberán incluir documentación detallada a escala 1/50 del estado actual y el propuesto, con detalles constructivos y arquitectónicos a escala 1/20 para ambos supuestos, así como justificación detallada en la memoria de Proyecto de las actuaciones a realizar.

Los planos de la propuesta deberán justificar la recuperación de los elementos prefijados y la validez de la intervención que se propone.

**3. Obras en el subsuelo**

En el caso de que se realizaran obras que afectaran al subsuelo, tales como obras de cimentación, recalces, excavaciones, etc., se requerirá proyecto arqueológico aprobado por la Diputación Foral del Territorio Histórico correspondiente, en virtud de lo dispuesto en el artículo 45.5 de la Ley 7/1990, de 3 de julio.

**308. artikulua.—Interes arkeologikoa duten lurra eta ustez arkeologikoak izan daitezkeenak**

Arauen planoetan interes arkeologikoa duten lurra eta ustez arkeologikoak izan daitezkeenak agertarazi dira.

Arrigorriagako udalerriko aztarnategi arkeologikoak, aurrean aipatu planoetan ageri direnak, ustezko alde arkeologikotzat jo dira, eta beraz 7/1990 Legearen 49. artikuluan ezarritakoa aplikatu behar zaie.

Ustezko alde arkeologikoaren mugak irizpide hauen arabera bidezkotuko dira:

- Orain arte ezagutzen diren elementu arkeologikoen banaketa.
- Zer kotaren gaineko egituren kokaera.
- Egituren osaera topografikoa.
- Elementuaren ezaugarri topologikoak eta beraren garrantzi historikoa.

Arrigorriagako ustezko alde arkeologikoen mugak sistematizatzeko asmoarekin, aurrean adierazi diren irizpideak eta haien multzoa aintzat hartuz, ondoko tipologiak definitu dira babesalde gisa:

- A gakoa: Eraikinaren horma barruko eremua.  
 B gakoa: Eraikinaren horma barruko eremua + 15 metro haren inguruan, kanporengoko ertzetatik neurtuta.  
 C gakoa: Elementua dagoen eremua + 5 metro haren inguruan, kanporengoko ertzetatik neurtuta.  
 D gakoa: Eraikina dagoen aldea eta hari erantsitako instalazioak.  
 E gakoa: Planoan adierazitako eremua.

Azaldu den eskema horren eredura, ondokoak dira interes arkeologikoa duten elementuak eta haietako bakoitzaren aldea:

Interes arkeologikoa duten elementuak	Ustez alde arkeologikoa izan daitezkeenak
1. Andra Mari Madalenaren eliza	1. Andra Mari Madalenaren eliza
2. Majokoa dorrea	2. Majokoa dorrea
3. Madalenako errota (desagertua)	3. Madalenako errota
4. Landaederrako Santo Kristo basiliza	4. Landaederrako Santo Kristo basiliza
5. Abrisketako San Pedro basiliza	
6. Kantarapeko errota	6. Kantarapeko errota
7. Angoitiko errota (desagertua)	7. Angoitiko errota
8. Agirre dorrea	8. Agirre dorrea
9. Santa isabel edo Frantziako Haitzeko Andra Maria basiliza (desagertua)	
10. malmasingo iruñia	
11. Goikiriko arku zorrotza (bakana)	
12. Malmasin-Finagako iruñia	12. Malmasin-Finagako iruñiaren ingurua

Ustezko alde arkeologikoetan obrak egin behar badira, alde zuretik azterlan arkeologikoa egin beharko da.

Jarduketa arkeologikorik ez dela behar ulertuko da sustratu arkeologikoa suntsitzea dakarten aldarazpen, obra eta zorupe-aldakuntzak egin beharko direla ziurtatzen denean, eta orduan soilik.

## VIII. IZENBURUA

## TREN BIDEAREN SISTEMA OROKORRA

## I. ATALA

## TREN BIDEAREN SISTEMA OROKORRA ARAUPETU DUTEN HIRIGINTZAKO ARAUAK

**309. artikulua.—Legezko araubide zehatza**

1. Trenbideak, komunikaziorako gainerako bideak bezala, berariaz araupetuta daude gure antolamendu juridikoan, batez ere ondokoak direla bide: Lurgaineko Garraioaren Antolamenduari buruzko uztailaren 30eko 16/1987 Legea, EAOan argitaratua 87-VII-31n; irailaren 28ko 1221/1990 Errege Dekretuak onetsitako Araudia, trenbideari aplikatu beharreko arau materialen lerruna duena, hots, plangintzako zehaztapenak baino goragoko mailakoa dena.

**Artículo 308.—Terrenos de interés arqueológico y zonas de presunción arqueológica**

En los planos de Normas figuran señalados los elementos de interés arqueológico y las zonas de presunción arqueológica.

Los yacimientos y elementos de interés arqueológico del municipio de Arrigorriaga que se recogen en dichos planos, se consideran zonas de presunción arqueológica por lo que se les debe aplicar el artículo 49 de la Ley 7/1990.

Los límites de las Zonas de Presunción Arqueológica se justifican en base a estos criterios:

- La distribución de los materiales arqueológicos que hasta el momento presente se conocen.
- La situación de las estructuras que se localizan por encima de la cota cero.
- La posición topográfica que presentan las estructuras.
- Las características tipológicas y la relevancia histórica del elemento.

Tratando de sistematizar la delimitación de las Zonas de Presunción Arqueológica de Arrigorriaga, en atención a los criterios ya señalados y a la conjunción de los mismos, se definen las siguientes tipologías de área de protección:

- Clave A: Área intramuros del edificio.  
 Clave B: Área intramuros del edificio + 15 metros alrededor del mismo, a partir de sus bordes más exteriores.  
 Clave C: Área que ocupa el elemento + 5 metros alrededor del mismo, a partir de sus bordes más exteriores.  
 Clave D: Área que ocupan el edificio y las instalaciones anexas al mismo.  
 Clave E: Área que se especifica en el plano.

A tenor del esquema expuesto, la enumeración de los elementos de interés arqueológico y las zonas de cada una de ellas, son las siguientes:

Elementos de interés arqueológico	Zonas de presunción arqueológica
1. Iglesia de Sta. M. <sup>a</sup> Magdalena	1. Iglesia de Sta. M. <sup>a</sup> Magdalena
2. Torre Majocoa	2. Torre Majocoa
3. Molino de Magdalena (desaparecido)	3. Molino de Magdalena
4. Ermita del Santo Cristo de Landaederra	4. Ermita del Santo Cristo de Landaederra
5. Ermita de San Pedro de Abrisketa	
6. Molino de Kantarape	6. Molino de Kantarape
7. Molino de Angoiti (desaparecido)	7. Molino de Angoiti
8. Torre de Aguirre	8. Torre de Aguirre
9. Ermita de Santa Isabel o Ntra. Sra. de la Peña de Francia (desaparecida)	
10. Castro de Malmasin	
11. Arco apuntado de Goikiri (hallazgo aislado)	
12. Castro de Malmasin-Finaga	12. Entorno Castro de Malmasin-Finaga

Las obras que hayan de ejecutarse en estas Zonas de Presunción Arqueológica, deben de realizar el Estudio arqueológico que la Redacción exige.

Se entenderá que la actuación arqueológica no es necesaria exclusivamente en aquellos elementos en los que se certifique la realización de modificaciones, de obras y de alteraciones del subsuelo que impliquen la eliminación del sustrato arqueológico.

## TÍTULO VIII

## SISTEMA GENERAL FERROVIARIO

## SECCIÓN I

## NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DEL SISTEMA GENERAL FERROVIARIO

**Artículo 309.—Régimen legal específico**

1. Las líneas férreas, como las demás vías de comunicación, son objeto de regulación específica en nuestro ordenamiento jurídico, fundamentalmente mediante las disposiciones de la Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres (LOTT), publicada en el «BOE» de 31 de agosto de 1987, y su Reglamento aprobado por Real Decreto 1221/1990, de 28 de septiembre («BOE» de 8 de octubre de 1990), con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables al ferrocarril, y por lo tanto, superior al de las determinaciones del planeamiento.

2. Oinarriak horiek direla, eta trenbidearen araubide zehatza hiri-gintzako plangintzara moldatzeko asmoarekin, lurraldearen antolamenduaren ahalik ondoen integratzeko, hurrengo kapituluetan adieraziko den araubidea ezarri da:

### 310. artikulua.—*Definizioa*

1. Trenbidearen sistemaren pertsona eta merkatugaiaren tren-garrioren funtzionamendurako erabiltzen diren lurrak, lurgaineko azpiegiturak eta zorupekoak, eta instalazioak daude.

2. Trenbidearen sistemaren osagaiak ondokoak dira:

a) Trenbideen alde: trenbideek eta haien instalazio osagarriek atzemandako lurrak.

b) Tren-instalazioen alde: tailerrak, kaiak, biltegiak eta, oro har, trenaren ustiapenari loturiko instalazioak dauden lurrak.

c) Tren-zerbitzuaren alde: nasak, geltokiak eta herritarrek zerbitzua erabiltzeko behar diren ekipamendu guztiak dauden lurrak.

### 311. artikulua.—*Erabilera baldintza orokorrak*

1. Linea berrien azpiegiturak jartzeko lurrak, lehendik daudena zabaltzeko edo hobetzekoak, tren-igarobideak eraikitzeko lurrak eta oraingo trenbideak artatu, zaindu eta birjartzeko proiektuek ukituriko lurrak 1. atalean zehaztutako legeriaren arabera araupetuko dira.

2. Eraikin berriei edo oraingo zabalkuntza edo hobekuntzei dago-kienez, lurren erabilera jarraiko artikuluetan ezarritakoaren arabera araupetuko da.

### 312. artikulua.—*Trenbideen aldeko baldintza bereziak*

1. Trenbideen aldean ezin eraiki izango da sistema ibilgailuak mugitzeko behar diren eraikuntzez besterik: babes etxatoak, seinale-etxatoak etab.

### 313. artikulua.—*Tren-instalazioen aldeko baldintza bereziak*

1. Alde honetan tren-sistemaren funtzionamenduari zuzen loturiko industri eraikinak, biltegiak edo zerbitzu-eraikinak eraiki ahal izango dira, bai eta instalazioak zaintzen dituztenentzako etxebizitzak, tren-agenteentzako erkidego-egoitzak eta zerbitzu-langileentzako ekipamenduak ere.

2. Eraikigarritasun-tasa  $0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$  izango da gehienez, eta gehieneko atzematea solairuan %50.

3. beti ere, kasu bakoitzean arau hauetan ezarritakoa baldintzak bete-ko dira.

### 314. artikulua.—*Tren-zerbitzuaren aldeko baldintza bereziak*

1. Alde honetan zerbitzu publiko egiteko behar diren eraikinak eraiki ahal izango dira, esaterako, geltoki-nabeak eta zerbitzu osagarriak, bai eta erabiltzaileei jaramon egiteko behar direnak ere: hotelak, dendak, jate-txeak etab.

2. Eraikigarritasun  $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$  izango da gehienez, eta gehieneko atzematea solairuan lurzatiaren %50.

3. Beti ere, kasu bakoitzean arau hauetan ezarritakoa baldintzak bete-ko dira.

### 315. artikulua.—*Aparkalekua*

Tren-instalazioen aldean eta tren-zerbitzuaren aldean aparkaleku plaza bat (1) egongo da, gutxienez, eraikitzen diren ehun (100) metro karra-tuko.

### 316. artikulua.—*Garapenerako baldintzak*

Tren-instalazioen aldean eta tren-zerbitzuaren aldean hirigintzako eskuhartze konplexuak egiteko, plan berezia onetsi beharko da, unean uneko eskuhartze presazko egin behar direnean izan ezik, baldin eta eraiki-nen barrualdean egitekoak badira eta ez badute ikutzen aldean ingurua edo haiei buruzko onetsita dauden proiektu eta planak urratzen ez badituzte. Salbuespen horiek urbanizazio edo eraikintza proiektuen bitartez garatu-ko dira.

### 317. artikulua.—*Obra lizentzia*

1. Tren-sistemaren barruan dauden lurretan eraikitzeko eta haietan erabilera berriak abiarazteko, Udalak obra lizentzia eman beharko du, eta, oro har, Udalak ezarritako tramitazio-arauak bete beharko dira.

2. Sobre esta base, y con objeto de adecuar este régimen específico del sistema ferroviario al planeamiento urbanístico, procurando su mejor integración en la ordenación del territorio, se establece la normativa que se recoge en los artículos siguientes:

### Artículo 310.—*Definición*

1. El sistema ferroviario está compuesto por los terrenos, infraestructuras de superficie o subterráneas e instalaciones que sirven para la utilización de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías.

2. El sistema ferroviario comprende:

a) La zona de viales ferroviarios: constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.

b) La zona de instalaciones ferroviarias: constituida por los terrenos que sirven de soporte a talleres, muelles, almacenes y, en general, de cualquier instalación directamente relacionada con la explotación del ferrocarril.

c) La zona de servicio ferroviario: constituida por los terrenos ocupados por los andenes, estaciones y demás equipamientos que permitan la utilización del servicio por los ciudadanos.

### Artículo 311.—*Condiciones generales de uso*

1. El uso de los terrenos destinados al establecimiento de infraestructuras de nuevas líneas, ampliación o mejora de las preexistentes, construcción de pasos a distinto nivel, y los afectados por proyectos de conservación, entretenimiento y reposición de la línea férrea y sus instalaciones, se regulará por la legislación específica citada en el apartado 1.º.

2. Respecto de las nuevas edificaciones, o la ampliación o mejora de las existentes, el uso de los terrenos se regulará por lo dispuesto en los artículos siguientes.

### Artículo 312.—*Condiciones particulares de la zona de viales ferroviarios*

1. No se podrán edificar en la zona de viales otras instalaciones que las directamente vinculadas a garantizar el movimiento de los vehículos del sistema, tales como casetas de protección, señalización, etc.

### Artículo 313.—*Condiciones particulares de la zona de instalaciones ferroviarias*

1. En esta zona podrán construirse edificios con uso industrial, de almacenes o de servicio terciario directamente vinculados al servicio del funcionamiento del sistema ferroviario; viviendas familiares para la custodia de las instalaciones; residencias comunitarias para los agentes del ferrocarril y equipamientos para el uso del personal del servicio.

2. Su edificabilidad no será superior a  $0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , con una ocupación máxima en planta del 50%.

3. En todos los casos, cumplirán las condiciones que para cada uso se establecen en estas normas.

### Artículo 314.—*Condiciones particulares de la zona de servicio ferroviario*

1. Podrán construirse edificios para la prestación del servicio público tales como naves de estación y servicios terciarios complementarios, así como los destinados a la atención del usuario (hoteles, tiendas, restauración, etc.).

2. Su edificabilidad no superará la cuantía de  $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ . La ocupación máxima en planta de la parte edificada será del 50% de la parcela.

3. En todos los casos, cumplirán las condiciones que para cada uso se establecen en estas normas.

### Artículo 315.—*Aparcamiento*

Se dispondrá una (1) plaza de aparcamiento en las zonas de instalaciones ferroviarias y de servicio ferroviario, al menos, por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

### Artículo 316.—*Condiciones de desarrollo*

Para el desarrollo de actuaciones urbanísticas complejas tanto en la zona de instalaciones ferroviarias como en la zona de servicio ferroviario, deberá ser aprobado un Plan Especial, salvo actuaciones puntuales necesarias y urgentes que sean interiores y no afecten al entorno de las zonas calificadas o estén de acuerdo con los proyectos y planes existentes para éstas. Estas excepciones se desarrollarán mediante proyecto de urbanización o edificación.

### Artículo 317.—*Licencia de obras*

1. Los actos de edificación y puesta en un nuevo uso de los terrenos incluidos en el sistema general ferroviario están sujetos al trámite de licencia municipal de obras y, en general, sometidas a las reglas de tramitación establecidas por el Ayuntamiento.

2. Tren-zerbitzua kudeatzeko behar diren obrak (trenbideak jartzea eta luzatzea, nasak eta zamalanetarako kaiak eraikitzea) eta Plan Orokorretik kanpo gainerako obra guztiak egiteko behar diren administrazio-baimen eta lizentziak berez emantzat joko dira, LGALaren 179. artikuluetan ezarritakoaren arabera.

### 318. artikulua.—*Trenbidearen mugakide diren lurretako erabileren mugak*

1. Trenbideak zeharkatzen dituen antolamenduek, edo haren mugakide direnek, lurzoruaren erabilera eta eraikintza araupetuko dituzte, irailaren 28ko 1211/90 E.D.aren VIII. izenburuan —Trenbide Polizia— ezarritako mugak errespetatzen direla. Ondore horietarako, herri jabariko alde, zortasun-aldea eta lotura-aldea egongo dira. Aldeok trenbidearen alo bietan hedatzen dira eta beraien zabalera, beti ere trenbidearen lur-berdinketaren kanporengo ertzetik neurtuta, ondokoa izango da:

— Herri jabariko aldea: lur-berdinketa eta beste 8 metro haren kanporengo ertzetik neurtuta.

— Zortasun-aldea: herri jabariko aldetik lur-berdinketaren kanporengo ertzetik 20 metrora dagoen guneraino.

— Lotura-aldea: zortasun-aldetik lur-berdinketaren kanporengo ertzetik 50 metrora dagoen guneraino.

Hiri lurzoruan, lur-berdinketaren kanporengo ertzetik 5 metro utziko dira herri jabariko alderaino, 8 metro zortasun-alderaino, eta 25 metro lotura-alderaino.

Zubi, biaduktu, tunel eta bestelako fabrika-eraikuntzetan, distantziak obren ertzak lurren gainean duen proiektiotik neurtuko dira.

Geltokietan, distantziak hesietatik neurtuko dira; herisirik egon ezean, trenaren jabetzaren mugatik.

2. Alde horietako bakoitzean ondoko mugak daude ezarrita lurren erabilerez eta aprobetxamenduz:

— Herri jabariko aldea: alde honetan trenaren zerbitzu publiko egiteko behar diren obrak soilik egin ahal izango dira, bai eta herritar guztien onurarako zerbitzu publikoa egiteko behar direnak ere, baldin eta administrazio erakunde eskudunak bere baimena ematen badu; aparteko kasuetan, trenbidea interes pribatuko obra eta instalazioek zeharkatzeko baimena eman ahal izango da.

— Zortasun-aldea: alde honetan ezin baimendu izango da ez eraikin berririk ez berreraikintzarik, Legean ezarritako aparteko kasuetan izan ezik; trenbidea ukitzen ez duten obra edo jarduerak, berriz, baimendu egingo dira.

— Lotura-aldea: alde honetan instalazio finko edo behin-behinekoak egiteko, haien erabilera edo xedea aldatzeko, edo zuhaitzak landatu edo mozteko, linearen titularra den enpresaren baimena beharko da, eta hark obrak edo jarduerak egiteko baldintzak ezarri ahal izango ditu.

Hiriguneetan, trenbideetara igarotzea eragotziko da, eta horretarako oztopoak edo bereizketa-langak jarriko dira, beren xedea betetzeko altuera nahikoa izango dutenak. Gainera, Garraio Ministerioak ezarritako arautegiarekin bat etorritik, ez da sortuko maila bereko tren-gurutzagunerik, hots, trenbideak bide-sarea edo oinekozen bideren bat zeharkatu behar duenean, gurutzagunean bi bideak ez dira maila berean egongo.

### 319. artikulua.—*Lur mugakideetako antolamenduen beste baldintza batzuk*

1. Trenbideek zeharkatuko dituzten lurretako antolamenduak edo trenbideen ondo-ondoko lurretako antolamenduak izango dira lurzoruaren eraikintza eta erabilera araupetuko dituztenak eta hura antolatuko dutenak; nolahi ere, trenbideei buruzko legeria zehatzak eta plan honetako tren-arauek ezarritako mugak errespetatuko dira.

2. Lur horietan, aurreko atalean eraikiezintasuna zabaldu edo murriztu egun ahal izango da, baldin eta linearen titularra den enpresak ezarritako mugak errepetatzen badira eta administrazio eskudunak baimena ematen badu.

3. Trenbidearen sistemaren mugakide diren lurretan egiten diren hirigintzako jarduketetan, zedarririk hesitu egin beharko dira, edo bestela pertsona eta ondasunen segurtasuna bermatzeko babes-neurri nahikoak jarriko beharko dira.

4. Baldin eta, urbanizazio edo ekipamendu berriak eraikitzean, haietarako sarbideak egiteko trenbideren bat zeharkatu behar bada, maila ezberdineko gurutzagunea eraiki beharko da eta, beharrezkoa bada, lehendik dagoen maila bereko gurutzagunea ezabatu beharko da; eraikintzaren eta ezabakuntzaren kostua urbanizazioaren edo ekipamenduaren sustatzailearen pentzura izango da.

(I-1.696)

2. Los permisos y licencias administrativas precisas para la realización de las obras necesarias para gestión del servicio ferroviario, tales como tendido y ampliación de vías, construcción de andenes y muelles de carga y descarga así como cualquier otra que no afecte al Plan General, se entenderán implícitamente concedidas conforme establece el artículo 179 de la LOTT.

### Artículo 318.—*Limitaciones al uso de los terrenos colindantes con el ferrocarril*

1. Las ordenaciones que se prevea sean cruzadas por la línea férrea, o colindantes con la misma, regularán el uso y la edificación del suelo respetando las limitaciones impuestas en el título VIII, Policía de Ferrocarriles, del RD 1211/1990, de 28 de septiembre, y distinguiendo a estos efectos entre las zonas de dominio público, servidumbre y afección. Estas zonas se extienden a ambos lados de la vía y su anchura, medida siempre desde la arista exterior de la explanación del ferrocarril, es la que se indica a continuación:

— Zona de dominio público: explanación más 8 metros desde la arista exterior de la explanación.

— Zona de servidumbre: desde la zona de dominio público hasta 20 metros de la arista exterior de la explanación.

— Zona de afección: desde la zona de servidumbre hasta 50 metros de la arista exterior de la explanación.

En el suelo urbano las distancias a la arista exterior de la explanación son 5 metros para la zona de dominio público, 8 metros para la zona de servidumbre y 25 metros para la zona de afección.

En puentes, viaductos, túneles y otras obras de fábrica, se medirán las distancias desde la proyección vertical sobre el terreno del borde de las obras.

En las estaciones, estas distancias se medirán desde el vallado de las mismas, y a falta de éste desde el límite de la propiedad del ferrocarril.

2. Las limitaciones al uso y aprovechamiento de los terrenos en cada una de estas zonas, son las siguientes:

— La zona de dominio público: En esta zona sólo podrán realizarse las obras necesarias para la prestación del servicio público ferroviario, y aquellas que la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, previa autorización del órgano administrativo competente. Excepcionalmente, podrán autorizarse el cruce, tanto aéreo como subterráneo por obras e instalaciones de interés privado.

— La zona de servidumbre: En esta zona no podrán autorizarse nuevas edificaciones o reedificaciones, salvo en los casos excepcionales previstos por la Ley, y sí podrán autorizarse obras o actividades que no afecten al ferrocarril.

— La zona de afección: Para la ejecución en esta zona de cualquier tipo de obra o instalaciones fijas o provisionales, el cambio de uso o destino de las mismas, así como la plantación o tala de árboles, se precisa previa licencia de la empresa titular de la línea, que podrá establecer las condiciones en que deban realizarse dichas obras o actividades.

En las áreas urbanas, se impedirá el libre acceso a las líneas ferroviarias mediante la disposición de barreras o vallas de separación de altura suficiente para el cumplimiento de su destino y, de acuerdo con la normativa establecida por el Ministerio de Transportes, no se creará ningún paso a nivel, es decir, el cruce de la red viaria o peatonal prevista en los planes con la vía férrea se realizará a diferente nivel.

### Artículo 319.—*Otras condiciones de las ordenaciones colindantes*

1. Las ordenaciones que se prevean que sean cruzadas por las vías férreas, o inmediatas a ella, regularán la edificación y el uso y ordenarán el suelo respetando las limitaciones impuestas por la legislación específica ferroviaria y por la normativa ferroviaria de este Plan.

2. En ellas, la inedificabilidad a que se refiere el apartado anterior podrá ser ampliada o reducida respecto a áreas o sectores determinados, siempre que se respeten, en todo caso, las limitaciones impuestas por la empresa titular de la línea y previa autorización de la Administración competente.

3. Las actuaciones urbanísticas colindantes con el sistema general ferroviario están obligadas a vallar, a su cargo, las lindes con éste, o establecer medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y bienes.

4. La construcción de nuevas urbanizaciones o equipamientos, cuyo acceso conlleve la necesidad de cruzar una vía férrea, implicará la obligación de construir un cruce a distinto nivel y, en su caso, la supresión del paso a nivel existente, siendo el coste de tal construcción y supresión de cuenta del promotor de la urbanización o equipamiento (artículo 287.10 del Reglamento de la LOTT).

(I-1.696)