



# BIZKAIKO ALDIZKARI OFIZIALA

# BOLETIN OFICIAL DE BIZKAIA

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

BAO 225. zk. 1998, azaroak 24. Asteartea

— 16397 —

BOB núm. 225. Martes, 24 de noviembre de 1998

## Laburpena / Sumario

	Orrialdea / Página	
I. Bizkaiko Lurralde Historikoko Foru Adminis- trazioa:	16397	I. Administración Foral del Territorio Histórico de Bizkaia:
— Batzar Nagusiak	—	— Juntas Generales
— Foru Aldundia:	16397	— Diputación Foral:
— Xedapen orokorrak	—	— Disposiciones generales
— Iragarkiak	16397	— Anuncios
II. Bizkaiko Lurralde Historikoko Toki Adminis- trazioa	—	II. Administración Local del Territorio Histórico de Bizkaia
III. Euskal Herriko Autonomi Elkarteko Adminis- trazioa	—	III. Administración Autónoma del País Vasco
IV. Estatuko Administrazio Orokorra	—	IV. Administración General del Estado
V. Justiziako Administrazioa	16516	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

### Iragarkiak / Anuncios

#### Hirigintza Saila

Iragarki orokorra, 26/1998 zk., ekainaren 19a.

Uztailaren 27ko 492/1995 Foru Aginduaren bitartez, Galdakaoko Plan Orokorraren betearazketa adierazi zen, uztailaren 22ko 624/1993 Foru Aginduaz behin-betiko onespena geldiarazita geratua zen aldeetan. Aipatuetariko lehen ebazpenean ohartarazen ziren akatsak zuzendu izan ondoren, bidezko da onetsia den arautegiaren argitalpena, Toki Araubidearen Oinarriei buruzko apirilaren 2ko 7/1985 Legearen 70.2 artikuluari eta otsailaren 3ko 3/1983 Foru Arauari dagozkien ondoretarako.

Hirigintzako Foru Diputatua, Josu Montalbán Goicoechea

#### Departamento de Urbanismo

Anuncio general número 26/1998, de 19 de junio.

Mediante Orden Foral 492/1995, de 27 de julio, se procedió a la declaración de la ejecutoriedad del Plan General de Galdakao en aquellas zonas en las que la aprobación definitiva había quedado suspendida por la Orden Foral 624/1993, de 22 de julio. Una vez que han sido corregidos los defectos advertidos en la primera de las resoluciones citadas, procede la publicación de la normativa urbanística aprobada, a los efectos del artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local y del artículo 65 de la Norma Foral 3/1983, de 3 de febrero.

El Diputado Foral de Urbanismo, Josu Montalbán Goicoechea



## GALDAKAOKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

### I. TITULUA ORO HARTZEKOAK

#### 1. KAPITULUA MARKO FISIKOA

**1.1.1.** Honako Hirigintza Arauak aplikagarri izango dira Galdakako (Bizkaia) udal mugarteak hartzen duen lurralde eremu osoan. Aipatu-tako udalerraren Hiri Antolamenduko Plan Orokorren osagai dira, eta honek aurreko Plan Orokorra, agiri hau onetsi den unera arte indarrean egon dena, ordezkatzen du.

**1.1.2.** Galdakako Udaleri dagokio Plan Orokorra garatu eta burutzea, norbanakoek, Legeetan eta Hirigintza Arau hauetan ezarrita dagoenaren arabera, esku hartu ahal izatearen kaltetan gabe.

**1.1.3.** Bakoitzaren ahalmen eta betebeharren barruan, Autonomia Erkidegoko agintariei, Bizkaiko Foru Aldundiari eta, hala izanez gero, estatu agintariei dagokie beren eskumeneko azpiegiturak, zerbitzuak eta ekipamenduak garatzea, bai eta, Planak dituen helburuak hobeto lortzeko, Udalarekin lan egitea ere.

#### 2. KAPITULUA ALDEZ AURRETIKOAK

##### 1. SEKZIOA LABURTZAPENAK

**1.2.1.** Hirigintza Arau hauetan erabiliko diren laburtzapenek honako adiera hauek dituzte:

LLTB:	Lurzoruaren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko ekainaren 26ko 1/1992 Legearen Testu Bategina.
PA:	LLaren Plangintza Araudia.
KA:	LLaren Kudeaketa Araudia.
ZA:	LLaren Zioen Azalpena.
DA:	LLaren Hirigintza-Diziplina Araudia.
HAPO:	Hiri Antolamenduko Plan Orokorra
PP:	Plan Partziala.
XA:	Xehekapen azterlana.
UrbP.	Urbanizazio Plana
EHA:	Euskal Herriko Arkitektoen Elkargoa.
EHA:	Euskal Herriko Autonomia Erkidegoa.
AK:	Antolamenduz kanpo.
ELU:	Egitaraueko Lurzoru Urbanizakorra.
EGLU:	Egitarautu gabeko Lurzoru Urbanizakorra.
EP:	Ereduzko Probetxamendua.
BEPB:	Barne Eraldaketarako Plan Berezia.
JE:	Jarduketa Eremua.
BU:	Burutzapen Unitatea.
BA:	Onurak eta zamak Banatzeko Arloa.
BFA:	Bizkaiko Foru Aldundia.

##### 2. SEKZIOA PLANAREN ARAUBIDE ETA GARAPENA

**1.2.2.** Plan Orokorren testu honek aurreko HAPOa ordezkatzen du, hau oraingo plangintza agiria behin-betiko onetsi artean indarrean dago eta Euskal Herriko Autonomia Erakundeak onetsi zuen 1984ko martxoan. HAPOari hasierako onespina ematen zaionetik, arautegian aurreikusten direnetako edozein egintzatarako lizentzia emateak aipatu bi agiritakoa bete beharko du, HAPO hau behin-betiko onesten den unera arte; une horretan ordezkatutako geratuko da aurreko Plan Orokorra HAPO honekin, tramendu iragankorrari loturik ez dauden ondore gutziatarako.

**1.2.3.** Plana indarreko antolamendu juridikoaren arabera idatzi da. Lurzoruari buruzko Legeari egiten zaizkio aipamenak ekainaren 26ko 1/1992 Errege Dekretuz onetsitako Lurzoruaren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legearen Testu Bateginari egindakotzat jo behar dira. Araudiei egiten zaizkien aipamenak ekainaren 23ko 2159/1978 E.D.z onetsitako Plangintza Araudiei egindakotzat jo behar dira, eta otsailaren 26ko 304/1993 E.D.aren araberrako indarraldi-taulen bitartez eguneratutzat. Arau hauetan eta, oro har, Planean, aurreikusten ez den guztian, aplikagarri izango dira etxebizitza, ingurugiro eta estetika, eta Jarduera gogaikarri, osasungaitz, kaltegarri eta arriskutsuen gaiiei buruzko indarreko Arauak.

## PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE GALDAKAO

### TITULO I GENERALIDADES

#### CAPITULO 1 MARCO FISICO

**1.1.1.** Estas Normas Urbanísticas serán de aplicación en todo el ámbito ocupado por el término municipal de Galdakao (Bizkaia). Son parte integrante del Plan General de Ordenación Urbana del mencionado municipio, que sustituye al anterior Plan General que ha estado vigente hasta el momento de la aprobación de este documento.

**1.1.2.** El desarrollo y ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Galdakao, sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en las Leyes y en estas Normas Urbanísticas.

**1.1.3.** Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, corresponde a la autoridad Autonómica, a la Diputación Foral de Bizkaia y, en su caso, a la autoridad Central, el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que el Plan persigue.

#### CAPITULO 2 PRELIMINARES

##### SECCIÓN 1.ª ABREVIATURAS

**1.2.1.** Las abreviaturas empleadas a lo largo de estas Normas Urbanísticas tienen los siguientes significados:

TRLS:	Texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, 1/1992, de 26 de Junio.
RP:	Reglamento de Planeamiento de la LS.
RG:	Reglamento de Gestión de la LS.
EM:	Exposición de Motivos de la LS.
RD:	Reglamento de Disciplina Urbanística de la LS.
PGOU:	Plan General de Ordenación Urbana.
PP:	Plan Parcial.
DE:	Estudio de Detalle.
PUrb:	Proyecto de Urbanización.
COAVN:	Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro.
CAPV:	Comunidad Autónoma del País Vasco.
FO:	Fuera de Ordenación.
SUP:	Suelo Urbanizable Programado.
SUNP:	Suelo Urbanizable No Programado.
AT:	Aprovechamiento Tipo.
PERI:	Plan Especial de Reforma Interior.
AA:	Ambito de Actuación.
UE:	Unidad de Ejecución.
AR:	Area de reparto de beneficios y cargas.
DFB:	Diputación Foral de Bizkaia.

##### SECCIÓN 2.ª RÉGIMEN Y DESARROLLO DEL PLAN

**1.2.2.** El presente texto del Plan General viene a sustituir al anterior PGOU, vigente hasta la aprobación definitiva de este documento de planeamiento, el cual fue aprobado por el Ente Autonómico del País Vasco en marzo de 1984. A partir de la aprobación inicial del PGOU, la concesión de licencia para cualesquiera de los actos contemplados en la normativa deberá satisfacer la de ambos documentos mencionados, hasta el momento de la aprobación definitiva de este PGOU, en el que se entenderá sustituido el anterior Plan General por este PGOU a todos los efectos no sujetos a tratamiento transitorio.

**1.2.3.** El Plan se ha redactado de acuerdo con el ordenamiento jurídico vigente. Las referencias a la Ley del Suelo han de entenderse hechas al Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por R.D. 1/1992, de 26 de junio. Las referencias a los Reglamentos han de entenderse hechas a los Reglamentos de Planeamiento aprobados por R.D. 2159/1978, de 23 de junio, y actualizados mediante tabla de vigencias según R.D. 304/1993, de 26 de febrero. En lo no previsto por estas Normas y, en general, por el Plan, son de aplicación las Normas vigentes en materia de vivienda, medio ambiente y estética, así como en materia de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

**1.2.4.** HAPOak honako agiri hauek ditu osagai:

1. Antolamenduko Memoria.
2. Hirigintza Informazioa.
3. Antolamenduko Memoriaren Eranskinak.
4. Hirigintza Arauak.
5. Hirigintza Arauen Eranskinak.
6. Antolamenduko Planoak.
7. Jarduketa Egitaraua eta Ekonomia-finantzazko azterlana.

**1.2.5. Indarraldia.**—HAPOak epegabeko indarraldia du, behinbetiko onespén ereabakia argitaratu ondoren. Plan Orokorren berrikuspén egin beharko da udalerraren lurraldeko egitura organiko orokorra ukituko duten irizpide berriak hartu behar diren guztietan, edo haren egiturazko elementu edo zehaztapenei funtsezko aldakuntzak egin nahi zaizkienean. Horrela gertatzen dela ulertuko da honako kasu hauek edozein jozoz gero:

- a) HAPO honetan aurreikusten denaz bestelako lurralde eredia edo egitura orokorra aukeratzea.
- b) Plan Orokor honetan aurreikusten den antolamenduan eragin nabarmena duten gertaturiko inguruabar exogenoak agertzea, demografi zein ekonomia izazkoak.
- c) Aurreikusitako asentamendu gaitasunaren agortze aurreikusgarria.
- d) Lurzoruaren sailkapenaren aldakuntzak, udalerriko edo herrialdeko interes orokorrari erantzuten ez diotenean.
- e) Lurzoruaren sailkapenaren aldakuntzak, alde bateko dentsitatea edo eraikigarritasuna gehitzea edo gune askeetarako, berdeguneetarako edota herri erabilerako ekipamenduetarako azalera gutxitzea xede izan eta udalerriko edo herrialdeko interes orokorrari erantzuten ez diotenean.
- f) Plan Orokorren aldakuntza zehatzen batura edo metaketaren ondorioz, hartutako lurralde eredia edo bere elementu egiturazkiletakoren bat hutsaldu daitekeenean.
- g) Burutzapen Unitateak, Poligonoak eta Sektoreak garatu eta burutzeko finkatu diren epe gehienak ez betetzea gertatzen denean.

Nolanahi ere, aurreko izakizunak oinarri, HAPO honen berrikuspénari ekiteko, beharrezkoa izango da Udalak, espreski, gehiengo osoz erabakitzea, Lurzoruari buruzko Legearen 47.2 artikuluan eta EHAEaren baterako xedapenetan xedatzen denaren kaltetan gabe.

**1.2.6. Aldakuntzak.**—Inguruabarrek horrela eskatzen badute, aldatu ahal izango da Planaren edozein elementu. Aldakuntzaren helmenak batera etorri beharko du PAN, 154. artikuluko 3 eta 4 ataletan, kasu hauek aurreikusten denarekin. Baterakotasun hori espreski justifikatu beharko da.

- a) Planaren aldakuntzak Plan Orokorren berezko zehaztasun-maia izan beharko du, bai eta zehaztapen berriek HAPOk ezarritako antolamenduan izango duten eragina azaltzen duen azterlana bildu ere.
- b) Horrela egonez gero, aldakuntza proiektuak LLTBaren preskripzioak bete beharko ditu Ereduzko Probetxamenduari dagokionez.
- c) Aldakuntza proiektuak LLTBaren 128. artikuluan eta PAko 161 eta 162. artikuluetan aurreikusten denaren arabera tramitatu dira.

**1.2.7.** HAPOaren epegabeko indarraldia gora-behera, bere alderdi batzuk bideratzeko dituen zehazpenak kasu bakoitzerako epeei loturik gertatzen dira. Plan Orokorren Egitarauetan zailtzarrik gabe adierazita gertatzen dira jarduketa ezberdinak garatu behar direneko epeak eta, egitarautuaren eta errealtatearen artean diferentziarik egonez gero, HAPOari berrikuspén egin beharko zaion kasuak. Berrikuspén hori gertatzen ez den bitartean, ezarritako epeak bete egongo dira trafiko juridikoaren segurtasun osorako, norbanakoen eskubideak epe haiek benetan betetzearen baldintzaturik dardela, ez dagoela aipatu eskubideen iraungi izanaren ziozko kalteordain eskubidea azaltzerik, beti ere iraungipena Administrazioari egozkarri zaizkion kariengatik gertatu ez bada.

- a) Egitaraupeko Lurzoru Urbanizakorreko Jarduketa egitaraua 4 urteroko berrikusiko da.
- b) Egitaraupeko Lurzoru Urbanizakorra aldatu behar izanez gero, LLTBaren 127. artikuluan eta PAren 158. artikuluan aurreikusten denaren arabera, dagokion HAPOaren aldakuntza proiektua tramitatu beharko da.
- c) Ez da Egitaraupeko Lurzoru Urbanizakorraren azalera gehituz egongo, aipatu Jarduketa Egitarauaren aurreikuspenak, lurzoru mota honetako urbanizazioak, bi herenetan gutxienez bete ez bada.

**1.2.8.** HAPOa bete beharrekoa da onesten den unetik bertatik. Bete-beharrekotasun horrek haren aurreikuspenak berehala eraginkorrak direla dakar. Banaketa Arloak, Sektoreak, Poligonoak edo Burutzapen Unitateak mugatzeak inpezituki darama HAPOan haietarako adierazten diren aurreikuspenen herri onuraren adierazpena eta beharrezko lurak atzeman beharra, bereziki antolatutako lurraldearen azpiegitura osatzen dutenei dagokienez, bai eta LLTBaren 3. artikuluan adierazten diren ahalmenen hirigintza-gaikuntza publikoa ere, HAPOaren zehaztapenak hertsiki betetzeko behar

**1.2.4.** El PGOU está integrado por los siguientes documentos:

1. Memoria de Ordenación.
2. Información Urbanística.
3. Anejos a la Memoria de Ordenación.
4. Normas Urbanísticas.
5. Anejos a las Normas Urbanísticas.
6. Planos de Ordenación.
7. Programa de Actuación y estudio Económico-Financiero.

**1.2.5. Vigencia.**—El PGOU tiene vigencia indefinida, una vez publicado el acuerdo de aprobación definitiva. Procederá la revisión del Plan General siempre que se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales. Se entenderá que esto ocurre en cualesquiera de los siguientes casos:

- a) Elección de un modelo territorial o estructura general distinto del previsto en este PGOU.
- b) Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación prevista en este Plan General.
- c) Previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista.
- d) Variaciones en la clasificación del suelo que no responda al interés general municipal o regional.
- e) Variaciones en la clasificación del suelo que tengan por objeto el aumento de la densidad o de la edificabilidad en una zona, o una disminución de la superficie destinada a espacios libres, zonas verdes o equipamientos de uso público y que no respondan al interés general municipal o regional.
- f) Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales del Plan General amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado, o alguno de sus elementos estructurantes.
- g) Cuando se produzca el incumplimiento generalizado de los plazos fijados para el desarrollo y ejecución de las Unidades de Ejecución, Polígonos y Sectores.

En cualquier caso, para proceder a la iniciación de la revisión de este PGOU en base a los supuestos anteriores, será necesario que se acuerde expresamente por el Ayuntamiento por mayoría absoluta, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 47.2 de la Ley del Suelo y disposiciones concordantes de la CAPV.

**1.2.6. Modificaciones.**—Si las circunstancias lo exigen, se podrá modificar cualquier elemento del Plan. El alcance de la modificación deberá ser coherente con lo previsto en el RP para estos casos en los números 3 y 4 del artículo 154. La coherencia deberá justificarse expresamente.

- a) La modificación del Plan deberá tener el grado de precisión propio del Plan General, y comprender un estudio que exponga la incidencia de las nuevas determinaciones en la ordenación establecida por el PGOU.
- b) En su caso, el proyecto de modificación deberá cumplir las prescripciones del TRLS en lo que se refiere al Aprovechamiento Tipo.
- c) Los proyectos de modificación se tramitarán de acuerdo con lo previsto en los artículos 128 del TRLS y 161 y 162 del RP.

**1.2.7.** No obstante la vigencia indefinida del PGOU, sus especificaciones para la instrumentación de ciertos aspectos del mismo se ve sujeta a los plazos que para cada caso se establecen. En el Programa del Plan General quedan inequívocamente expresados los plazos en los que han de desarrollarse las diferentes actuaciones y los casos en los que, por motivo de una eventual dispersión entre lo programado y la realidad, será necesario someter a revisión el PGOU. En tanto no se produce esta revisión, los plazos establecidos serán respetados para la total seguridad del tráfico jurídico, estando vinculados los derechos de los particulares al efectivo cumplimiento de los mismos, sin que proceda alegar derecho a indemnización motivado por la caducidad de los mencionados derechos, siempre que ésta no se haya producido por causas imputables a la Administración.

- a) El programa de Actuación del Suelo Urbanizable Programado se revisará cada 4 años.
- b) Si fuese necesario alterar el Suelo Urbanizable Programado, según lo previsto en los artículos 127 del TRLS y 158 del RP, deberá tramitarse el correspondiente proyecto de modificación del PGOU.
- c) No se podrá incrementar la superficie del Suelo Urbanizable Programado si no se han cumplido las previsiones anteriores del Programa de Actuación referidas a esta clase de suelo para la urbanización, al menos en sus dos terceras partes.

**1.2.8.** El PGOU es ejecutivo desde el mismo instante de su aprobación. Dicha ejecutividad implica que sus previsiones son inmediatamente eficaces. La delimitación de Áreas de Reparto, Sectores, Polígonos o Unidades de Ejecución lleva implícita la declaración de utilidad pública de las previsiones previstas en el PGOU para aquéllos, y la necesidad de ocupación de los terrenos necesarios, en particular por lo que se refiere a los integrantes de la infraestructura del territorio ordenado, así como la habilitación pública urbanística, según su respectiva competencia, de las potestades enunciadas en el artículo 3 del TRLS, en todo lo que fuera necesario

den guztian. Hori guztia, Sistema Orokorretarako Legean xedatzen dena gora-behera.

**1.2.9.** Bete beharrekoa izateak esan nahi du, edozein pertsona fisiko edo juridikoa, ekintza publikoaz baliatuta, legez eska dezakeela Herri Administrazioak, bere arto eta mailatarik edozeinetan, nahiz norbanako administrazioak adjektiboak eta edukizko zehaztapen guztiak eta bakoitza zehaztuz mehatz betetzea, hori guztia, LLTBaren 134. artikuluan xedatzen denaren kaltetan gabe.

Ondore honek, gainera, Plan Orokorren zehaztapenekiko lotura dakarke bai LLTBaren 134 artikuluan arabera hark ukitzen dituen lurri, bai HAPOa garatzen duten planei eta urbanizazio proiektuei, Lurzoruari buruzko Legearen 65. artikuluan oharrekin denaren arabera.

**1.2.10. Plangintzaren etadura.**—EHAEko Gobernu Kontseiluak behar bezala adierazitako inguruabar bereziak gertatzen direnean, bidezko tramiteak egin ondoren, hark HAPO honen edo beraz garatzen duten Plan eta Proiektuen indarraldia eten ahal izango du, LLTBaren 130. artikuluan eta Pako 163. artikuluan eta baterakoetan adierazten diren modu, epe eta ondoreekin, haien eremu guztian edo zati batean, berrikuspena erabakitzeke.

### 3. SEKZIOA

#### AGIRIEN PUBLIZITATEA

##### 1. epigrafea.—*Informazio eskabidea*

**1.2.11.** Planaren agiri guztiak publikoak dira, LLTBak bere 43. artikuluan xedatzen duen bezala, eta administratu orok eskubidea izango du bai, udal bulegoetan, HAPOaren dokumentazio osoa kontsultatzera, bai Udalak, eskabidea egin eta hilabeteko epean eta dagokion tasak ordaindu ondoren, finka, Burutzapen Unitate edo sektore bati aplikagarri zaion hirigintza araubideari buruzko informazio idatzia ematera (LLTB, 44. art.).

##### 2. epigrafea.—*Norbanakoen ekintzak eta errekursoak*

**1.2.12.** Lizentzia behar duten egintzak burutu nahi dituen pertsonak eta, zehazki, finken jabeek, beren administratzaileek eta proiektuen idazketaz arduratzen diren teknikoei, informazio idatzia eskatu ahal izango diote Udalari, dagokion tasak ordaindu ondoren, Arauetan dagokion kasu zehazterako xedatzen denaren aplikazioak sortarazten duen edozein zalantza teknikori buruz. Eskabideek finka edo sektorearen kokaera plano eraman beharko dute erantsia, 1/2.000tik behera gabeko eskalan.

**1.2.13.** Finkek biltzen dituzten hirigintza inguruabarrak egiaztatu egingo dira, lizentziak ematearen ondoretarako, hirigintzako zedularen bitartez, zedula hau ezarrita egonez gero, dagokion Ordenantza onetsi ondoren.

**1.2.14.** Eraikitako edo eraikigabeko lurzatiak, orubeen, etxebizitzaren eta merkataritza zein industri lokalen salmentari buruz, edozein hedabideren bitartez, egin dadin publizitateak adierazi egin beharko du, beti ere, PParen eta UrbParen behin-betiko onespina Egitaraupeko Lurzoru Urbanizakorra denean, Barne Eraldaketarako Plan Bereziarena, XA eta UrbParena Hiri Lurzoruaren izan eta garapen honi lotuta dagoenean, eta Hirigintza Jarduketarako Egitarauarena, PP eta UrbParena Egitarautu gabeko Lurzoru Urbanizakorrean kokaturik daudenean.

Lurzoru Urbanizazinezko landa lurzatiakitei dagokienez, EHAEak emandako baimenaren datak eta Udalak emandako lurzatiakitearako lizentziarena adieraziko dira.

**1.2.15.** Halaber, errauspen, eraikuntza eta birgaikuntza obrek, herri ekintza errazteko xedez, lizentzia eman zuen administrazio organoa, lizentziaren zenbakia eta luzapen data, eta bere titularrak adierazten dituen kartel bat edukiko dute. Egonez gero, aginduzko baimen osagarriak aipatuko dira. Preskripzio hauek ez betetzeari hirigintza urratze iriziko zaio.

**1.2.16.** Indarreko Lurzoruari buruzko Legean xedatzen denaren arabera, Administrazio organoen eta administrazio-azupideetarako Auzitegien aurrean hirigintzari buruzko legeria eta Plan hau betetzea eskatzeko ekintza publikoa izango da.

Ekintza publikoaz baliatzea legez aurkakotzat jotzen diren obrak buruztearen ondoriozkoa bada, obrak horiek guztiak amaitu eta lau urte igaro arte erabili izango da (urriaren 16ko 16/1981 Errege Dekretu-Legea) beredeguneetan edo gune asketan eraikitze eta lurraz baliatzeko egintzak direnean salbu, orduan ekintzak ez baitu epe mugaturik.

Bere eskubideez baliatzeko gaitasun arrunta duen edozein herritarrak erabili ahal izango du ekintza publikoa, dagokion arazoan zuzeneko eta norberaren interesik egon behar izan gabe.

**1.2.17.** EHAEak bere legegintza-eginkizunean aritzean ezarritako errekursoen araubidea beteko da.

al cumplimiento estricto de las determinaciones del PGOU. Todo ello independientemente de lo dispuesto en la Ley para los Sistemas Generales.

**1.2.9.** La obligatoriedad significa el deber jurídicamente exigible, por parte de cualquier persona física o jurídica, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones adjetivas y sustantivas, tanto por la Administración Pública en cualesquiera de sus esferas y grados como por los particulares administrados, ejercitando la acción pública, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 134 del TRLS.

Este efecto supone, además, la vinculación a las determinaciones del Plan General tanto de los terrenos afectados por el mismo en los términos del artículo 134 del TRLS, como de los planes que desarrollan el PGOU, y de los proyectos de urbanización, a tenor de lo prevenido en el artículo 65 de la Ley del Suelo.

**1.2.10. Suspensión del planeamiento.**—Cuando concurren circunstancias especiales debidamente advertidas por el Consejo de Gobierno de la CAPV, previos los trámites oportunos, éste podrá suspender la vigencia del presente PGOU o de los Planes y Proyectos que lo desarrollen, en la forma, plazos y efectos señalados en el artículo 130 del TRLS y en el artículo 163 del RP y concordantes, en todo o en parte de su ámbito, para acordar su revisión.

### SECCIÓN 3.ª

#### PUBLICIDAD DE LA DOCUMENTACIÓN

##### Epígrafe 1.—*Solicitud de información*

**1.2.11.** Todos los documentos del Plan son públicos, tal y como dispone la TRLS en su artículo 43, y todo administrado tendrá derecho a consultar, en las oficinas municipales, la documentación completa del PGOU, y a que el Ayuntamiento le informe por escrito, en el plazo de un mes a contar de la solicitud, y previo pago de las correspondientes tasas, del régimen urbanístico aplicable a una finca, Unidad de Ejecución o sector (artículo 44 TRLS).

##### Epígrafe 2.—*Acciones y recursos de los particulares*

**1.2.12.** La persona que se propusiera realizar actos sujetos a licencia y, en particular, los propietarios de las fincas, sus administradores y técnicos encargados de la redacción de proyectos, podrán solicitar que el Ayuntamiento les informe por escrito, previo pago de las correspondientes tasas, sobre cualquier duda técnica a que pudiera dar lugar la aplicación de lo dispuesto en las Normas para el caso concreto que se contemple. Las peticiones deberán ir acompañadas de un plano de situación de la finca o sector, a escala no menor de 1/2.000.

**1.2.13.** Las circunstancias urbanísticas que concurren en las fincas se acreditarán, a efectos del otorgamiento de licencias, mediante cédula urbanística, cuando ésta estuviere implantada, previa aprobación de la Ordenanza correspondiente.

**1.2.14.** La publicidad que se realice por cualquier medio de difusión, que se refiera a venta de parcelas, edificadas o sin edificar, solares, pisos y locales comerciales o industriales deberá expresarse, en todo caso, la fecha de aprobación definitiva del PP y del PUrb cuando se trate de Suelo Urbanizable Programado, el Plan Especial de Reforma Interior, ED y PUrb cuando se trate de Suelo Urbano y sujeto a ese desarrollo, y la del Programa de Actuación Urbanística, PP Y PUrb correspondiente cuando estén localizados en Suelo Urbanizable no Programado.

En cuanto a las parcelaciones rústicas en Suelo no Urbanizable, se harán constar las fechas de autorización por la CAPV, y de la licencia de parcelación expedida por el Ayuntamiento.

**1.2.15.** Asimismo, las obras de demolición, edificación y rehabilitación, y al objeto de facilitar la acción popular, dispondrán de un cartel en el que se exprese el órgano administrativo que otorgó la licencia, número y fecha de expedición, y titular de la misma. En su caso, se hará mención de las preceptivas autorizaciones complementarias, si las hubiere. El incumplimiento de estas prescripciones será considerado como infracción urbanística.

**1.2.16.** De acuerdo con lo dispuesto en la Ley del Suelo vigente, será pública la acción de exigir ante los órganos de la Administración y los Tribunales contencioso-administrativos, la observancia de la legislación urbanística y del presente Plan.

Si el ejercicio de la acción pública está motivado por la ejecución de obras que se consideran ilegales, podrá ejercitarse hasta cuatro años después de su total terminación (Real Decreto Ley 16/1981, de 16 de octubre), salvo si se trata de actos de edificación o uso del suelo en zonas verdes o espacios libres, en cuyo caso la acción tiene carácter indefinido.

Todo ciudadano normalmente capacitado para el ejercicio de sus derechos podrá hacer uso de la acción pública sin necesidad de que exista un interés directo y personal en la cuestión planteada.

**1.2.17.** Se estará al régimen de recursos que se establezca por la CAPV en el ejercicio de su función legislativa.

Administrazioarekiko Auzibideen Jurisdikzioari buruzko Legean xedatzen denaren arabera, administrazioarekiko auzibide-errekurtsua jarri ahal izango da jurisdikzio horretako Auzitegien aurrean, aurretik birjarpen-errekurtsua aurkeztuz, Administrazio Prozedurari buruzko Legearen 126. artikuluan eta aipatu Jurisdikzioari buruzko Legearen 52. eta hurrengo artikuluetan ezarrita dagoenaren arabera.

**1.2.18.** Agintaritzaren edo toki korporazioaren egintzen edo erabakien aurka, birjarpen errekurtsua jarri ahal izango da hura hartu zuen agintari edo korporazioaren aurrean, erreklamazioak edo administrazioarekiko auzibide-errekurtsuak jarri aurretik ezinbesteko betekizuna delarik. Egintza edo erabakia jakinarazi edo argitaratu ondorengo hilabetearen barruan jarri behar izango da.

**1.2.19.** Lurzoruari buruzko Legearen 237. artikuluan arabera, planak eta hauek garatzen dituzten proiektuak behin-betiko onartuzko egintzak, aurkarakorak izango dira administrazioarekiko auzibideetarako Jurisdikzioaren aurrean, jurisdikzio hori araupetzen duen Legearen 29. artikuluan ohartarazten den moduan.

Erabaki eta ebazpenen argitarapen eta jakinarazpenak haien kontra jar daitezkeen errekurtsuak adierazi beharko ditu beti.

### 3. epigrafea.—*Eskaerak*

**1.2.20.** Pertsona orok azaldu ahal izango dizkie eskaerak hiri arloan eragina duen jarduera duten hirigintza organoek, eta hauek indarreko legeriaren arabera funtsa dutenak ebatzi beharko dituzte edo, ez eginez gero, horretarako dauden arazoak azaldu.

### 4. epigrafea.—*Informazio publikoa*

**1.2.21.** Nolanahiko planak, Urbanizazio Proiektuak, Xehekapen Azterlanak edo Plan Orokorra garatzen duten beste batzuk hasieran onetsitakoan, jendaurreko informaziora jarriko dira, indarreko legerian plangintza tresna bakoitzerako aurreikusten den epean zehar. Tramite bera egin beharko da haien nolanahiko erreformari hasierako onespina ematen zaionean (ikus urriaren 16ko 16/1981 E.D.L.), presazko adierazi direnean izan ezik.

Burutzapen Unitateen, Plan Orokorrean ez dauden XA eta UrbPen mugaketa, eta aurreikusta dauden aldaketa, jendaurreko informaziora jarriko da hasierako onespina eman eta hamabost egunetan zehar.

**1.2.22.** Plan Orokorrearen aldaketaren helburua aurreikusita dauden berdeguneen edo gune askeen aldeztaketa edo hirigintza erabilera ezberdina izanez gero, aipatua den tramite arruntaz gainera, aldaketak BFAaren onespina jaso beharko du, Galdakaoko toki Korporazioak aldeko erabakia hartu ondoren, erabaki hau Toki Araubidearen Oinarri buruzko 7/1985 Legearen 47.2.i) artikuluan aurreikusten denaren arabera legezko gehiengo osoaren aldeko botoez hartua izan behar delarik.

Jendaurreko informazioaldian, edozein herritarrek zuzendu ahal izango dio Udalari alegazioen idazkia, jendaurreratutako agiriari buruz dituen ideiak edo nahiak argi eta formulismorik gabe azalduz, espedientearen tramitazioan gerta daitezen gora-beheren berri jasotzea eskatuz.

### 5. epigrafea.—*Agirien interpretazioa*

**1.2.23.** HAPOaren zehaztapenak, eta zehazkiago Arau hauek, tesuinguruari eta historia eta legezintzako aurrekarietako dagokienez beren hitzen berezki adiera oinarri, beren izpiritu eta helburuari, batez ere, eta aplikatu izan behar diren garaiko gizarte-errealitateari erantzuten dieten irizpideak oinarri interpretatuko dira.

**1.2.24.** Informazio idatzia nagusi izango da grafikoaren gainetik. Zalantzarik egonez gero, Hirigintza Arauak dira nagusi gainerako agiri idatzien gainetik.

**1.2.25.** Eskala ezberdineko planoen artean kontraesan grafikorik egonez gero, xehekapen handiagokoak izango dira nagusi. Nolanahi ere, eta irizpide orokor gisa, nagusi izango da beti murrizgarriena, interes kolektibo hobeto aldeztuari begira.

**1.2.26.** Alderdi bat bera baterako arauen gai izanez gero, aplikagarriak izango dira arau horiek ezartzen dituzten muga guztiak eta bakoitza, eta jarduketek ez dute gainerako arauekin bat ez datorren arauen bat egoteari helderik izango.

### 6. epigrafea.—*Planaren garapena*

**1.2.27.** Plan honen zehaztapenak osatzeko helburuz, gertutu egingo dira Plan Partzialak, Plan Bereziak, Hirigintza Jarduketarako Egitarauak eta Xehekapen Azterlanak, horrela aurreikusita dagoen kasuetan.

**1.2.28.** Beharrezkoa izanez gero edo aurreko artikuluan aipatu diren agirien aurretiko onespina aurreikusita ez dagoenean, Planaren zehaztapenak zuzenean eta berehala aplikatuko dira.

**1.2.29.** Hirigintza araupeketara osatzeko, onetsi ahal izango dira, halaber, Babesteko Plan Bereziak, Ordenantza Bereziak, Katalogoak eta, gu-

De acuerdo con lo dispuesto en la Ley de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante los Tribunales de la jurisdicción formulando previamente recurso de reposición, de acuerdo con lo establecido en los artículos 126 de la Ley de Procedimiento Administrativo y 52 y siguientes de la Ley de la Jurisdicción citada.

**1.2.18.** Contra los actos o acuerdos de la autoridad o corporación local, cabe recurso de reposición ante la autoridad o corporación que los hubiere adoptado, como requisito indispensable previo a la interposición de reclamaciones o recurso contencioso-administrativo. Deberá interponerse dentro del mes siguiente a la notificación o publicación del acto o acuerdo.

**1.2.19.** Según el artículo 237 de la Ley del Suelo, los actos de aprobación definitivos de los planes y proyectos que los desarrollen, serán impugnables ante la Jurisdicción contencioso-administrativa en los términos prevenidos en el artículo 29 de la Ley Reguladora de dicha jurisdicción.

La publicación y notificación de acuerdos y resoluciones deberá expresarse en cualquier caso los recursos que contra los mismos proceda.

### Epígrafe 3.—*Peticiones*

**1.2.20.** Toda persona podrá dirigir peticiones a los órganos urbanísticos cuya actividad tenga incidencia en el medio urbano, quienes tendrán la obligación de resolver las que sean fundadas conforme a la legislación vigente o declarar las razones que hubiere para no hacerlo.

### Epígrafe 4.—*Información pública*

**1.2.21.** Una vez aprobados inicialmente toda clase de planes, Proyectos de Urbanización, Estudios de Detalle u otros que desarrollen el Plan General, se someterán a información pública durante el plazo previsto en la legislación vigente para cada tipo de instrumento de planeamiento. El mismo trámite será preciso cuando se apruebe inicialmente todo tipo de reformas de cualesquiera de ellos (ver R.D.-L. 16/1981, de 16 de octubre), a no ser que hayan sido declarados urgentes.

La delimitación de Unidades de Ejecución, ED y PUrb no contenidos en el Plan General, así como la modificación de los que se prevén, se someterá a información pública durante quince días a partir de su aprobación inicial.

**1.2.22.** Si la modificación del Plan General tuviere por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos, además del trámite normal reseñado la modificación deberá ser aprobada por la DFB, previo acuerdo favorable de la Corporación local de Galdakao, adoptado por quórum de votos favorables de la mayoría absoluta legal de conformidad con lo previsto en el artículo 47.2.i) de la Ley 7/1985, reguladora de las Bases de Régimen Local.

Durante el período de información pública todo ciudadano podrá dirigir al Ayuntamiento escrito de alegaciones con exposición, clara y sin formulismos, de sus ideas o pretensiones sobre el documento puesto en exposición, solicitando que sea tenido al corriente de las sucesivas incidencias que surgieran en la tramitación del expediente.

### Epígrafe 5.—*Interpretación de documentos*

**1.2.23.** Las determinaciones del PGOU, y más concretamente estas Normas, se interpretarán en base a aquellos criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras en relación con el contexto y los antecedentes históricos y legislativos, atiendan fundamentalmente a su espíritu y finalidad, así como a la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas.

**1.2.24.** La información escrita prevalecerá sobre la gráfica. En caso de duda, prevalecen las Normas Urbanísticas sobre los otros documentos escritos.

**1.2.25.** Cuando existan contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, prevalecerán los de mayor detalle. En todo caso, y como criterio general, prevalecerá siempre el más restrictivo, en aras a la mejor defensa del interés colectivo.

**1.2.26.** En el caso de que sobre un mismo aspecto existan normas concurrentes, serán de aplicación todos y cada uno de los límites que éstas impongan, no pudiendo las actuaciones ampararse en la existencia de alguna norma que no satisfaga a cualesquiera de las restantes.

### Epígrafe 6.—*Desarrollo del Plan*

**1.2.27.** Con objeto de completar las determinaciones de este Plan, se elaborarán Planes Parciales, Planes Especiales, Programas de Actuación Urbanística y Estudios de Detalle, en los casos en los que así está previsto.

**1.2.28.** Cuando sea necesaria o no esté prevista la previa aprobación de los documentos mencionados en el artículo anterior, las determinaciones del Plan serán de aplicación directa e inmediata.

**1.2.29.** Para completar la regulación urbanística se podrán aprobar, asimismo, Planes Especiales de Protección, Ordenanzas especiales, Catá-

txienezko labore-unitatetik behera eska daitezten landa lurzatiak baimendu ahal izateko behar diren ingurune fisikoari buruzko plangintza tresnak.

**1.2.30.** HAPOa higerintza jarduketan bitartez garatzen da, eta hauek etapa osoak bata bestearen ondoren burutuz egiten dira, honako hauek direla etapa horiek:

- a) *Plangintza etapa*, dagokion agiriaren lerrunerako.
- b) *Lurren birzatiaketa etapa*, eta kudeaketaren administrazio erakuntzarako. Honako hauek biltzen ditu: behin-behinean, lurren birzatiaketa proiektua, zama eta onuren hainbanaketarekin, horrela dagokionean, Udalari lurra lagatzea, eta urbanizazioaren kostuekiko kontribuzioa mugatzea.
- c) *Urbanizazioaren burutzapen etapa*, honako hauek biltzen ditu: Urbanizazio Proiektuta idaztea, azpiegitura orokorra burutzea, barne urbanizazioa eta hiriko zerbitzu orokorrekiko loturak burutzea eta urbanizazio obrak lagatzea.
- d) *Eraikuntzaren burutzapen etapa*, eraikuntza proiektua, bere eraikitze lana edo, horrela izanez gero, zeharberritze edo birgaitze lana biltzen dituen.
- e) *Eraikuntzaren atzemate eta erabilera etapa*, eraikinak atzematea, berauek eta urbanizazioa mantendu eta artatzea biltzen dituen.

**1.2.31.** Hirigintza egoera eredu edo arruntak dira aurreko artikuluan definitzen diren etapak guztiz eta betetasunez burutzearen ondoriozkoak. Egoera akastunak dira gainerakoak. Gutxienez etapa oso bat garatzen duten jarduketak baino ez dira baimenduko, aurrekoak behar bezala burutuak izan ondoren, honako kasu hauetan salbu:

- a) Etapak, guztiz edo zati batean, aldi berean burutu daitezkeelarik, ukitutako parteen aldi bereko burutzapena berma daitekeenean.
- b) Hirigintza egoera akastun bat erregularizatu eta egoera eredu batea eramatea xede duten jarduketak direnean.

#### 4. SEKZIOA

##### EREMU MOTAK ETA GUTXIENEZKO BALDINTZAK

**1.2.32.** Hirigintza Arau hauek garatzeko burutzen diren jarduketan berariazko baldintzak ezartzearen ondorioetarako, honako eremu mota hauek aintzatesten dira:

- a) *Lurzatia*, jabetzaren ikuspegitik, hiri garapenaren prozesuaren ondorioz geratzen den lur-azalera unitarioa dena.
- b) *Kaleartea*, hiri arloetako lurzatiaren multzoketa dena, bide edo gune publikoek mugatua.
- c) *Azpipoligonoa*, fasekako urbanizazio bat burutu eta kontrolatzeko eremu egokia dena.
- d) *Burutzapen unitatea*, Hiru Lurzoruan plangintza burutzeko gutxienezko eremua dena, salbu eta Sistema Orokorren edo bere elementuetakoren baten edo jarduketa bakanen burutzapena denean, jabeen artean plangintzaren onurak eta zamak bidezotasunez banatu ahal izateko mugatua. Hiri lurzoruan, Burutzapen Unitateak etenak izan ahal izango dira.
- e) *Poligonoa*, Sektoreak banatzen direneko plangintzaren burutzapen eremua da; eremu honek izatasun nahikoa du jarduketaren autonomia teknika eta ekonomiaren aldetik zuzitzeko; plangintzaren eskakizunei darizkien lurzoru-lagapenak hartzeko gai da eta posible egiten du urbanizazioaren onurak eta zamak banatzea; jarduketa lokabeak eta buruaskiak ahalbidetzen ditu irispideei, hiri zerbitzuei, ekipoari eta gune askeei dagokienez.
- f) *Aldea*, izaera homogenoa duen azalera da, lurzoruaren antolamendu, erabilera eta intentsitatei dagokienez.
- g) *Sektorea*, maila Partzialean plangintzako geografi eta hirigintza unitatea osatzen duen eremua dena, erkidegoko ekipamenduen zuzkiduren eraginekiko neurri egokiak dituen.
- h) *Banaketa Arloa*, Ereduzko Probetxamendu bat beraren pean dagoen eremua da, bai hiru lurzoruan bai lurzoru urbanizakorrean, bi lurzoru mota horiek Banaketa Arlo horietan guztiz sartuta geratzen direla. LLTBan xedatzen denaren arabera, hiri lurzoruan BAetatik kanpo geratzen dira Sistema Orokorretarako diren lurrak. ELUean, lau urteko bakoitzean sartutako sektoreek BA bakar bat osatzen dute. Eta EGLUean, HJE bakoitzeko eremuek BA bakar bat osatzen dute.

**1.2.33.** Burutzapen Unitateen edo poligonoen eremua, hauek Plan Orokorren zuzenean mugaturik ez baitaude, zehaztu behar direnean, edo eremu horiek aldatu behar direnean, honako baldintza hauek bete behar dira:

- a) Eremuaren barruan bildutako lurrek geografi edo hirigintza unitateak osatu beharko dituzte, hala izanez gero, etenak izan ahal izango dira Burutzapen Unitateak direnean.

logos y aquellos instrumentos de planeamiento referidos al medio físico que sean necesarios para poder autorizar las parcelaciones rústicas que pudieran ser solicitadas por debajo de la unidad mínima de cultivo.

**1.2.30.** El PGOU se desarrolla a través de actuaciones urbanísticas que se realizan mediante la ejecución sucesiva de etapas completas, que normalmente son las siguientes:

- a) *Etapas de planeamiento*, para el rango correspondiente del documento.
- b) *Etapas de reparcelación*, y de organización administrativa de la gestión. Incluye, eventualmente, el proyecto de reparcelación con la equidistribución de cargas y beneficios, la cesión de suelo al Ayuntamiento cuando proceda, y la delimitación de la contribución a los costes de urbanización.
- c) *Etapas de ejecución de la urbanización*, que supone la redacción del Proyecto de Urbanización; la ejecución de la infraestructura general; la ejecución de la urbanización interior y de sus conexiones con los servicios generales de la ciudad, y la cesión de las obras de urbanización.
- d) *Etapas de ejecución de la edificación*, que incluye el proyecto de edificación, su construcción o, en su caso, restauración o rehabilitación.
- e) *Etapas de ocupación y uso de la edificación*, que supone la ocupación de los edificios y el mantenimiento y conservación de los mismos y de la urbanización.

**1.2.31.** Son situaciones urbanísticas tipo o normales las que resultan de la ejecución completa y satisfactoria de las etapas definidas en el artículo anterior. Son situaciones deficientes las restantes. No se autorizarán más actuaciones que las que desarrollen como mínimo una etapa completa, tras haber sido debidamente ejecutadas las anteriores, excepto en los siguientes casos:

- a) Aquellos en los que, siendo posible simultáneas la ejecución de las etapas, en su totalidad o en parte, se pueda garantizar la ejecución simultánea de las partes afectadas.
- b) Actuaciones que tengan por objeto regularizar, llevándola a una situación tipo, una situación urbanística deficiente.

#### SECCIÓN 4.ª

##### TIPOS DE ÁMBITOS Y CONDICIONES MÍNIMAS

**1.2.32.** A los efectos de establecer las condiciones específicas de las actuaciones que se realicen en el desarrollo de estas Normas Urbanísticas, se consideran los siguientes tipos de ámbitos:

- a) *Parcela*, que es la superficie de terreno unitario desde el punto de vista de la propiedad, que resulta del proceso de desarrollo urbano.
- b) *Manzana*, que es una agrupación de parcelas en áreas urbanas, limitada por vías o espacios públicos.
- c) *Subpolígono*, que es un ámbito adecuado para la ejecución y control de una urbanización por fases.
- d) *Unidad de Ejecución*, que es el ámbito mínimo de ejecución del planeamiento en Suelo Urbano, salvo cuando se trate de la ejecución de Sistemas Generales o de alguno de sus elementos o actuaciones aisladas, delimitado para permitir la justa distribución entre los propietarios de los beneficios y cargas del planeamiento. En suelo urbano, las Unidades de Ejecución podrán ser discontinuas.
- e) *Polígono*, que es el ámbito de ejecución del planeamiento en que se dividen los Sectores, y que tiene entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación; es susceptible de asumir las cesiones de suelo derivadas de las exigencias del planeamiento, y hace posible la distribución de los beneficios y cargas de la urbanización; permitiendo actuaciones independientes y autosuficientes en lo que se refiere a accesibilidad, servicios urbanos, equipo y espacios libres.
- f) *Zona*, que es una superficie de carácter homogéneo en cuanto a ordenación, usos e intensidades del suelo.
- g) *Sector*, que es un ámbito que constituye una unidad geográfica y urbanística de planeamiento a nivel parcial, con dimensiones adecuadas a los efectos de las dotaciones de equipamiento comunitario (Sistemas Interiores).
- h) *Área de Reparto*, que es el ámbito sometido a un mismo Aprovechamiento Tipo, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, quedando la totalidad de ambas clases de suelo incluidas en dichas Áreas de Reparto. De acuerdo con lo dispuesto en la TRRLS, en suelo urbano quedan excluidas de las AR los terrenos destinados a Sistemas Generales. En SUP, los sectores incluidos en cada cuatrienio integran una sola AR. Y en SUNP, los ámbitos de cada PAU integran una sola AR.

**1.2.33.** Cuando fuera necesario determinar ámbitos de Unidades de Ejecución o polígonos, por no estar éstos delimitados directamente por el Plan General, o cuando proceda la modificación de dichos ámbitos, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Los terrenos incluidos dentro del ámbito habrán de constituir unidades geográficas o urbanísticas, que podrán ser, en su caso, discontinuas cuando se trate de Unidades de Ejecución.

- b) Beren perimetroak edo perimetroek muga argi eta garbi identifikagarriak izan beharko dituzte.
- c) Muga horiek, dagokion eremua haiek ukitzen dituen hirigintza egituraren behar bezala sartzea bermatzeko moduan definiturik egongo dira.
- d) Beren luze-zabala beren mailari dagokion zuzkidurak lortzeko aina-koa izan beharko da.
- e) Halaber, Lurzoruari buruzko Legearen 117. artikuluko eskakizunak beteko dituzte.

## 3. KAPITULUA

## LURZORUAREN SAILKAPENA

## 1. SEKZIOA

## HIRI LURZORUA

1. epigrafea.—*Definizioa*

**1.3.1.** Hiri Lurzoru gisa definitzen da Planaren dokumentazio grafi-koan horrelakotzat grafiaturiko barrunbean beren beregi sartutakoa; 1/2.000 eskalako planoak edo eskala zehatzagokoak dira sailkapen eremua definitzeko baliozkoak, lege baliorik ez duela xehekapen txikiagoko eskaletan Hiri Lurzoruaren erreferentzia egiteak, eskala horiek balio adierazgarri hutsa izango dutela.

**1.3.2.** Hiri Lurzorua osatzen dute ondorengo baldintzetakoa edo guztiak biltzen dituzten lurrak:

a) Gurgildunetarako irispidea, ur hornikuntza, hondakin uren isurketa eta energia elektrikoaren hornidura, baldin eta zerbitzu hauek Planak lur horietan aurreikusten dituen eraikuntzaren beharrezan jasateko adinako gaitasuna badute.

b) Antolamendu sendotua, egon dagoen eraikuntzak aurreikusitako eraikuntzarako guneen bi herenak gutxienez hartzen baititu.

2. epigrafea.—*Hiri Lurzoruaren banaketa*

**1.3.3.** Mugaturik geratzen da Hiri Lurzoru osoa zamak eta onurak Banatzeko Arloen bitartez. Arlo hauetako bakoitzak Ereduzko Probetxamendu berezia du, Hirigintza Arau hauen eranskineko zerrendan adierazten dena.

## 2. SEKZIOA

## EGITARAUPEKO LURZORU URBANIZAKORRA

1. epigrafea.—*Definizioa*

**1.3.4.** Egitaraupeko Lurzoru Urbanizakorra osatzen dute horrelakotzat beren beregi sailkatutako eta 1/2.000 eskalako planoetan grafiaturiko lurrek. Ez du legezko baliorik ELUaren erreferentziak xehekapen txikiagoko eskaletan, balio adierazgarri hutsa izango dutela. Egitaraupeko Lurzoru Urbanizakorraren garapena Plan Partzialen bitartez egiten da.

2. epigrafea.—*Egitaraupeko Lurzoru Urbanizakorraren banaketa*

**1.3.5.** ELUa bi Banaketa Arlotan banatzen da, BA-GA-A eta BA-GA-B izenekoak. BA bi hauetako bakoitza bat dator Plan Orokor honetako ELUa egitarautzen deneko bi etapetako batekin.

**1.3.6.** ELUko Banaketa Arlo bakoitza plangintzako Sektoreetan banatzen da. Sektore hauetaz gainera, BA bakoitzak berari atxikitako Sistema Orokorra gauzaten diren eremuak biltzen ditu, irabazizko probetxamendurik gabe; Setoreek, ordea, irabazizko probetxamendua duten arloak eta beren Barne Sistemak biltzen dituzte.

**1.3.7.** Plangintzako Sektore bakoitza Plan Partzial baten bitartez garatzen da. Plan Partzialak jarduketa-poligonoetan banatu daitezke.

**1.3.8.** Aurreko artikuluetan azaltzen den bata bestearen ondoko banaketa gora-behera, eta Ereduzko Probetxamendua kalkulatzeko, etapa bakoitzeko Egitaraupeko Lurzoru Urbanizakorra aldeek osatzen dute, erabileraren arabera.

## 3. SEKZIOA

## EGITARATU GABEKO LURZORU URBANIZAKORRA

1. epigrafea.—*Definizioa*

**1.3.9.** Egitaratu gabeko Lurzoru Urbanizakorra osatzen dute horrelakotzat beren beregi sailkatutako eta 1/2.000ko eskalako planoetan grafiaturiko lurrek. Xehekapen txikiagoko eskaletan egindako EGLUaren erreferentziak ez du legezko baliorik, balio adierazgarri hutsa izango duela.

Egitaratu gabeko Lurzoru Urbanizakorraren garapena Hirigintza Jarduketarako Egitarauen (HJE) bitartez egiten da, II. Tituluko 3. Kapituluaren definitzen diren baldintzetan.

b) Su perímetro o perímetros habrán de tener límites claramente identificables.

c) Los límites habrán de estar definidos de manera que se garantice una adecuada inserción del ámbito en cuestión en la estructura urbanística que les afecte.

d) Su extensión superficial habrá de permitir la consecución de las dotaciones propias de su nivel.

e) Cumplirán, asimismo, los requisitos del artículo 117 de la Ley del Suelo.

## CAPITULO 3

## CLASIFICACION DEL SUELO

## SECCIÓN 1.ª

## SUELO URBANO

Epígrafe 1.—*Definición*

**1.3.1.** Se define como Suelo Urbano el comprendido expresamente dentro del recinto grafiado como tal en la documentación gráfica del Plan; únicamente los planos de escala 1/2.000 o escalas más detalladas son válidos para la definición del ámbito de clasificación, careciendo de valor legal la referenciación de Suelo Urbano en escalas menos detalladas, que tendrán únicamente valor indicativo.

**1.3.2.** El suelo urbano está constituido por aquellos terrenos que disfrutan de las siguientes condiciones, simultáneas o alternativas:

a) Terrenos con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, siempre que estos servicios tengan una capacidad suficiente como para soportar las necesidades de la edificación prevista por el Plan sobre dichos terrenos.

b) Terrenos con ordenación consolidada al ocupar la edificación existente al menos las dos terceras partes de los espacios aptos para la edificación prevista.

Epígrafe 2.—*División del Suelo Urbano*

**1.3.3.** La totalidad del Suelo Urbano queda delimitado a través de Areas de Reparto de cargas y beneficios, cada una de las cuales posee un Aprovechamiento Tipo específico, que es el que se expresa en el listado anejo a estas Normas Urbanísticas.

## SECCIÓN 2.ª

## SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Epígrafe 1.—*Definición*

**1.3.4.** El Suelo Urbanizable Programado está constituido por aquellos terrenos expresamente clasificados como tales, y grafiados en planos de escala 1/2.000. Carece de valor legal la referenciación de S.U.P. en escalas menos detalladas, que tendrán únicamente valor indicativo. El desarrollo del Suelo Urbanizable Programado se realiza a través de Planes Parciales.

Epígrafe 2.—*División del Suelo Urbanizable Programado*

**1.3.5.** El SUP se divide en dos Areas de Reparto, llamadas AR-GA-A y AR-GA-B. Cada una de estas dos AR coincide con una de las dos etapas en las que se programa el SUP de este Plan General, teniendo cuatro años de duración cada etapa.

**1.3.6.** Cada Area de Reparto del SUP se divide en Sectores de planeamiento. Además de estos Sectores, cada AR incluye los ámbitos en los que se concretan los Sistemas Generales adscritos a la misma, sin aprovechamiento lucrativo, mientras que los Sectores comprenden las áreas con aprovechamiento lucrativo y sus Sistemas Interiores.

**1.3.7.** Cada Sector de planeamiento se desarrolla mediante un Plan Parcial. Los Planes Parciales pueden dividirse en polígonos de actuación.

**1.3.8.** Con independencia de la división en cascada descrita en los artículos anteriores, y a los efectos del cálculo de Aprovechamiento Tipo, el Suelo Urbanizable Programado de cada etapa está constituido por zonas, atendiendo a su uso.

## SECCIÓN 3.ª

## SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

Epígrafe 1.—*Definición*

**1.3.9.** El Suelo Urbanizable no Programado está constituido por aquellos terrenos expresamente clasificados como tales, y grafiados en planos de escala 1/2.000. Carece de valor legal la referenciación de SUNP en escalas menos detalladas, que tendrán únicamente valor indicativo.

El desarrollo del Suelo Urbanizable no Programado se realiza a través de Programas de Actuación Urbanística (PAU), en las condiciones definidas en el capítulo 3 del título II.

**2. epigrafea.—EGLUaren banaketa**

**1.3.10.** Egitarautu gabeko Lurzoru Urbanizakorra bi eremutan banatzen da bere kokaera geografikoaren arabera; eremu hauek Hirigintza Jarduketarako Egitarauen (HJE) bitartez garatzen dira. Lurzoru mota honetarako idatzi daitekeen HJE bakoitzak BA bakar bat osatuko du.

EGLUko alda bakoitzaren izaera V. Tituluko 5. Kapituluaren dagokion Gakoaren bitartez araupetzen da.

## 4. SEKZIOA

## LURZORU URBANIZAEZINA

**1. epigrafea.—Definizioa**

**1.3.11.** Lurzoru Urbanizaezina osatzen dute, beren ekologia, paisaia edo nekazaritzarako balioengatik, edo hiri erabileretarako beharrezkoak ez direlako, Plan Orokor honek hiri garapenetik baztertzen dituen udal mugarteko lurrek, beren degradazioa galaraztera eta berezko dituzten probetxamenduen baldintzak birsortzera jotzen duten neurrien gai direlarik. Lurzoru urbanizaezina osatzen duten lurrak udal mugarteko lurzoruaren sailkapen planoan mugatzen dira.

**2. epigrafea.—Lurzoru Urbanizaezinen banaketa**

**1.3.12. Kategoriariak.**—Lurzoru Urbanizaezina bost kategoriatan azpibanatzen da geratzen da:

- Ekologi eta paisaia babespeko Lurzoru Urbanizaezina.
- Abelur eta baso babespeko Lurzoru Urbanizaezina.
- Nekazaritza babes berezipeko Lurzoru Urbanizaezina.
- Babes arrunteko Lurzoru Urbanizaezina.
- Landagunek hartzen duten Lurzoru Urbanizaezina.

Aipatu kategorietako bakoitzari atxikita dauden lurrak lurzoruaren sailkapen planoan mugatzen dira.

**1.3.13.** Azpiegiturak eta Sistema Orokorak.—Udal mugarteko lurzoruaren sailkapen planoan definitzen dira Lurzoru Urbanizaezinen eremuan, guztiz edo zati batez, kokaturik geratzen diren lurraldeko oinarriko azpiegiturak eta sistema orokorrak.

Burutu edo gehitzeko, bidezko Plan Bereziak tramitatuko dira edo, horrela badagokie, herri onura edo gizarte intereseko instalazioetarako aurrekusten den baimenpean jarriko dira.

Administrazio Organo edo zuzenbide publikozko Erankunde batek obra sustatzen badu, eta Arau hauek ematen duten definizio graduak Burutzapen Proiektua zuzenean idazteko bide ematen badu, nahikoa izango da proiektu hau, horrela izanez gero, EHAEak aurreikusitako tramitepean jarri.

HAPO honetan aurreikusita ez dagoen azpiegitura bat burutzeko, beharrezko izango da Plan Berezi bat tramitatzea.

## II. TITULUA

## LURZORUAREN HIRIGINTZA ARAUBIDEA

## 1. KAPITULUA

## HIRI LURZORUA

## 1. SEKZIOA

## PLANGINTZA HIRI LURZORUAN

**1. epigrafea.—Jarduketetarako betekizunak**

**2.1.1.** LLTBean aurrekusten denaren arabera, ezartzen den lurzoruaren hirigintza araubidea eraikitzeko gaitasuna Plana ematen duelako printzipioan oinarritzen da, baina eraikitzeko eskubidea Planak berak aurrekusten dituen epeen barruan jabeari ezartzen zaizkion beharrezkoak eta zamak betetzera baldintzatzen da.

**2.1.2.** Hiri Lurzoruko azalaren urbanizazioak Arau hauetan gutxienezkotzat definitzen diren mailak lortzen ez dituzten, nahitaezkoa izango da kasu bakoitzetarako behar den edukia duten Urbanizazio Proiektuak idatzi eta onestea.

**2.1.3.** Ukitutako arloaren garapen egoeraren arabera —arlu osorako edo bere zati baterako—, lerrokadura, sestra eta bolumenen banaketari buruzko aurreikuspen orokorra osatu, edo HAPO honetan definitzen den bide-sistema eraikinei irispideak ematen dizkieten barne bideekin osatu behar izanez gero, nahitaezkoa izango da aipatu alderdiak biltzen dituen Xehikapen Azterlan bat idatzi eta onestea. Betebehar hau aplikagarria izango da, beti ere, eskuhartzearen garrantziagatik edo aplikazio-Gakoaren ezaugarriengatik ingurunearen antolamenduan, bere ezaugarriengatik, eragin garrantzitsua izan dezakeen aukera bolumetrikoki bat baino gehiago egon daitekeenean.

**2.1.4.** Ukitutako arloaren garapen egoeraren edo jarduketaren garrantziaren arabera, lorategia, umeentzako jolasguneak eta/edo barne ekipamenduak aurreikustea komenigarri edo beharrezkoa den guztietan,

**Epígrafe 2.—División del SUNP**

**1.3.10.** El Suelo Urbanizable No Programado se divide en varios ámbitos en razón a su ubicación geográfica, que se desarrollan mediante Programas de Actuación Urbanística (PAU). Cada uno de los PAU que puedan redactarse sobre esta clase de suelo integrará una sola AR.

El carácter de cada zona de SUNP se regula a través de la Clave correspondiente en el capítulo 5 del título V.

SECCIÓN 4.<sup>a</sup>

## SUELO No URBANIZABLE

**Epígrafe 1.—Definición**

**1.3.11.** Constituyen el Suelo No Urbanizable aquellos terrenos del término municipal que, por sus valores de orden ecológico, paisajístico o agrario, o por no ser necesarios para usos urbanos, son excluidos del desarrollo urbano por este Plan General, siendo objeto de medidas tendentes a evitar su degradación y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo. Los terrenos que lo constituyen se delimitan en el plano de clasificación del suelo del término municipal.

**Epígrafe 2.—División del Suelo No Urbanizable**

**1.3.12. Categorías.**—El Suelo No Urbanizable queda subdividido en cinco categorías:

- Suelo No Urbanizable de protección ecológica y paisajística.
- Suelo No Urbanizable de protección agropecuaria y forestal.
- Suelo No Urbanizable de protección agrícola especial.
- Suelo No Urbanizable de protección común.
- Suelo No Urbanizable ocupado por núcleos rurales.

Los terrenos afectos a cada una de las citadas categorías se delimitan en el plano de clasificación del suelo.

**1.3.13. Infraestructuras y Sistemas Generales.**—En el plano de clasificación del suelo del término municipal se definen las infraestructuras básicas del territorio y sistemas generales que, total o parcialmente, quedan ubicados en el ámbito del Suelo No Urbanizable.

Para su ejecución o ampliación se tramitarán los oportunos Planes Especiales o, en su caso, se someterán a la autorización prevista para las instalaciones de utilidad pública o interés social.

Cuando la obra se promueva por un Organo Administrativo o Entidad de derecho público, y el grado de definición aportado por estas Normas permita la redacción directa del Proyecto de Ejecución, bastará someter éste al trámite previsto en su caso por la CAPV.

Para ejecutar una infraestructura no prevista en este PGOU será necesaria la tramitación de un Plan Especial.

## TITULO II

## REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

## CAPITULO 1

## EL SUELO URBANO

SECCIÓN 1.<sup>a</sup>

## PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO

**Epígrafe 1.—Requisitos para las actuaciones**

**2.1.1.** De acuerdo con lo previsto en el TRLS, se establece un régimen urbanístico del suelo basado en el principio de que la aptitud para edificar la da el Plan, pero el derecho a edificar se condiciona al cumplimiento de las obligaciones y cargas que se impongan al propietario dentro de los plazos previstos por el propio Plan.

**2.1.2.** En las superficies de Suelo Urbano cuya urbanización no alcance los niveles definidos en estas Normas como mínimos, será obligatoria la redacción y aprobación de Proyectos de Urbanización con el contenido que en cada caso resulte necesario.

**2.1.3.** Cuando, en función del estado de desarrollo del área afectada, sea necesario —para toda o para parte de la misma— completar la previsión general sobre alineaciones, rasantes y distribución de volúmenes, o completar el sistema viario definido en este PGOU con vías interiores para proporcionar acceso a los edificios, será obligatoria la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle comprensivo de los extremos aludidos. Esta obligación se entenderá aplicable, en todo caso, cuando de la envergadura de la intervención o de las características de la Clave de aplicación se pudiera deducir más de una alternativa volumétrica que, por sus características, afectase significativamente a la ordenación del entorno. En este caso, el ED abarcará la superficie completa del entorno afectado por la intervención.

**2.1.4.** Siempre que, en función del estado de desarrollo del área afectada o de la entidad de la actuación, sea conveniente o necesaria la previsión de jardines, espacios para juegos de niños y/o equipamientos inte-



nahitaezkoa izango da aipatu alderdiak biltzen dituen Plan Berezi bat idatzi eta onestea.

**2.1.5.** Babes Plan Bereziak eta/edo Barne Eraldaketarakoak idatziko dira HAPO honetan berrantolatze aurreikusten diren eremuetarako; bai eta berrantolaketari komenigarri irizten zaionean ere, aurreikusita ez egon arren, HAPOaren zehaztapenaren aurkako ez den bitartean. Lehenengo kasuan, Plan Orokorrean adierazten diren eremuak gordez. Bigarrenengan, haien helburuak eskatzen duen eremua mugatuz; alderdi hau behar bezala zuritu beharko da Plan Bereziaren Memorian.

**2.1.6.** Barne eraldaketako eragiketak biltzen dituzten Plan Bereziak ez dute Hiri Antolamenduko Plan Orokor honen funtsezko egitura aldatzerik izango, eta frogatu beharko idatzi beren beharrazana eta/edo komenigarritasuna, eta HAPOaren gainean duten eragina eta honekiko koherentzia, LLTBaren 85.1 artikuluaen arabera. HAPOaren funtsezko egitura irizten zaie Plan Berezi sartuta dagoeneko BAen berezko egitura orokorrari, erabilera bereizgarri eta Ereduzko Probetxamenduei, baldin eta Plan Bereziak adierazitako puntu batean intentsitateak gehitzea, haren mugaketa-aren barruan sartutako beste gune batzuetan intentsitate horiek gutxitzearekin konpentsatzen bada. Izaera geometrikoa duten gainerako hirigintza magnituden birplanteatu ahal izango dira Plan Berezi baten eremuan, baldin eta, Udalaren iritziz, aldaketa behar bezala justifikaturik eta dokumentaturik bada.

## 2. epigrafea.—Hiri Lurzoruko plangintzaren kudeaketa

**2.1.7.** Antolamendu Grafiko Lotarazlea dute eremuie dagokienez, dokumentazio grafikoak nahiz arauzkoak behar adinako informazioa biltzen du plangintzaren garapen-maila honetarako behar den dokumentazioa Xehkapen Azterlan mailan garatuzat jotzeko. Beraz, eta hurrengo artikuluan xedatzen denaren kaltetan gabe, ez da XAren tramitaziorik egin beharko sistema honetaz hornitutako eremuetarako (Burutzapen Unitateetan sartutakoak salbu, dagokien fitxan adierazten den plangintzaren figura garatu behar baitute); beharrezkoa izango da XA hori beren egoera Taxuketa Proposamen edo Bolumentria Askeari dagokiona bada.

**2.1.8.** Eremu baten egiazko neurketan, lurzati garbi, gune aske edo eraikitako azalaren neurketarik edozeinetan, diferentziak gertatu eta hauek eremuaren egiazko probetxamenduen aldaketa sortaraz badezakete, honak finko iraungo du, gainerako parametroak birdefinituz dagokion XAren bitartez, Banaketa Arlo berean sartutako BUetarik ezein ere aldatu gabe.

Edozein norbanakok edo administrazioak berak eskatuta, sistema orokorrean edo lokalei atxikitako lurra hartu gabe eta beren hartze prozedura definitu gabe daudela egiaztatzen bada, BU edo lurzoru urbanizakorreko sektoreekin mugakide direla, hauek eremu hurbilenean sartuko dira, beren eskubideak eremu berean sendotuz, horrek, HAPOak BUari edo Sektoreari dagokion fitxan definitzen duen gehieneko azalera eraikigarrian aldatzeko suposatzen gabe.

**2.1.9.** Xehkapen Azterlana aurkeztu beharko da 2.1.8 artikuluan aurreikusten diren kasuetarako; azterlan horrek, agiri hauetarako eskatzen den gutxienezko dokumentazioaz gainera, honako hauek bilduko ditu:

- Aldaketa proposatzeko arrazoiaren zuriaketa xehekatua.
- Probetxamenduen eta erabileren erkatuzko azterlana, jatorrizko aurreikuspenetik aldaketarik ez dagoela frogatuz.
- Hasierako konponbidearen eta ordezkoaren planoen gainjarpena, diferentziak haztatzeko bide ematen duten prozedura grafiko behar adina garbiaren bitartez.
- Proposatzen den konponbidearen azterlan bolumentrikoa.
- Eguzkiztapen eta itzalen planoak, ekinozioan eta 12etan.
- Gune askeen tratamenduei buruzko planoak.
- Eremuak mugakide diren eraikekin duen erlazioaren azterlana.

Ez da estali gabeko mehelin paramenturik baimenduko, akabera iraunkor gisa oharatu izateko gai den konponbide batekin tratatzen ez badira.

**2.1.10.** Behar izanez gero eta horrela ohartarazten bada, jabeek tramitera aurkeztu beharko dute luzatiketa proiektua (arrunta edo laburtua, kasuaren arabera), edo konpentsaziokoa, jarduketa sistemaren arabera dago-kiona, alegia. Proiektuak behin-betiko onespina jaso eta ondoriozko lurra Jabetza Erregistroan inskribatu ez diren bitartean—Udalari lagatzekoak barne, bideak eta orubeak kasu, horrela badagokio— ez da jarraiko dokumentazioa tramitera onartzerik egongo. Lurren birzatiaketa edo konpentsazioaren ondoretarako, debekatu egiten da eremuak azpipoligonatzea.

**2.1.11.** Lurren birzatiaketa bidezko ez bada, Udalak premiagabeko adieraziko erabakia hartuko du, KAKo 188. artikuluan xedatzen denaren arabera.

## 3. epigrafea.—Hiri Lurzoruaren intentsitateak eta probetxamenduak

**2.1.12.** Hiri Lurzoruaren onar daitezkeen erabilera intentsitateak zehazteko xedez, honako kontzeptu hauek definitzen dira:

riorio, será obligatoria la redacción y aprobación de un Plan Especial comprensivo de los extremos aludidos.

**2.1.5.** Se redactarán Planes Especiales de Protección y/o Reforma Interior para aquellos ámbitos cuya reordenación esté prevista por este PGOU; así como cuando la reordenación se juzgue conveniente, aun cuando no esté prevista, mientras no contradiga las determinaciones del PGOU. En el primer caso, respetando los ámbitos señalados en el Plan General. En el segundo caso, delimitando el ámbito que su finalidad exija, extremo que habrá de ser debidamente justificado en la Memoria del Plan Especial.

**2.1.6.** Los Planes Especiales que contemplen operaciones de reforma interior no podrán modificar la estructura fundamental de este Plan General de Ordenación Urbana, y deberán justificar su necesidad y/o conveniencia, así como su incidencia sobre el PGOU y su coherencia con éste, de acuerdo con el artículo 85.1 del TRLS. Se considera estructura fundamental del PGOU la estructura general, los usos característicos y los Aprovechamientos Tipo propios de las AR en las que pueda encontrarse enclavado el Plan Especial, siempre que un aumento de las intensidades en un punto señalado por el Plan Especial se vea compensado con una disminución equivalente de aquéllas en otros espacios incluidos en la delimitación de aquél. El resto de las magnitudes urbanísticas de carácter geométrico podrán ser replanteadas en el ámbito de un Plan Especial, siempre y cuando la modificación esté convenientemente justificada y documentada, a criterio del Ayuntamiento.

## Epígrafe 2.—Gestión del planeamiento en Suelo Urbano

**2.1.7.** Respecto de los ámbitos dotados de Ordenación Gráfica Vinculante, tanto la documentación gráfica como la normativa incluye información suficiente como para considerar desarrollada a nivel de Estudio de Detalle la documentación necesaria para este nivel de desarrollo del planeamiento. Por lo tanto, y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente, no será necesaria la tramitación del ED para los ámbitos dotados de este sistema (excepto los incluidos en Unidades de Ejecución que deban desarrollar la figura de planeamiento indicada en su ficha correspondiente), siendo necesario dicho ED si su situación es la de Propuesta de Trazado o Volumetría Libre.

**2.1.8.** Cuando se produzcan discrepancias en la medición real de un ámbito, en cualquiera de sus mediciones de parcelas netas, espacios libres o superficies construidas, que puedan generar alteración del aprovechamiento real del ámbito, éste se mantendrá como fijo, redefiniéndose a través del oportuno ED el resto de los parámetros, sin alterar en definitiva a ninguna de las UE incluidas en su misma Área de Reparto.

Cuando se comprobara a instancia de cualquier particular, o de la propia Administración, la existencia de terrenos adscritos a sistemas generales o locales sin captar y sin definir su procedimiento de captación, que lindan con UE o sectores de suelo urbanizable, éstos se incluirán en el ámbito más cercano, consolidando sus derechos en el mismo ámbito, sin que ello suponga alteración en la superficie máxima edificable definida en la ficha correspondiente al ámbito de la UE o Sector por el PGOU.

**2.1.9.** Será necesario presentar un Estudio de Detalle para los casos previstos en el artículo 2.1.8, el cual incluirá, además de la documentación mínima exigida para estos documentos, la siguiente:

- Justificación detallada del motivo por el cual se propone el cambio.
- Estudio comparativo del aprovechamiento y usos, justificando que no existen alteraciones respecto de las previsiones originales.
- Superposición de los planos de la solución inicial y la alternativa, mediante un procedimiento gráfico suficientemente claro que permita ponderar las diferencias.
- Estudio volumétrico de la solución propuesta.
- Plano de soleamiento y sombras en el equinoccio y a las 12 h.
- Plano de tratamiento de los espacios libres.
- Estudio de la relación del ámbito con las edificaciones colindantes. No se autorizarán paramentos medianeros al descubierto que no sean tratados con una solución apta para ser percibida como terminación permanente.

**2.1.10.** Cuando sea necesario y así se indique, los propietarios deberán presentar a trámite el correspondiente proyecto de reparcelación (normal o abreviado, según sea el caso), o de compensación, según proceda en función del sistema de actuación. Hasta tanto éste no tenga aprobación definitiva, y hayan sido inscritos en el Registro de la Propiedad los terrenos resultantes—incluidos los de cesión al Ayuntamiento, tales como viales y solares, si procediere— no se podrá admitir a trámite la documentación subsiguiente. Se prohíbe la subpoligonación de los ámbitos a efectos de la reparcelación o compensación.

**2.1.11.** En el caso de que no proceda la reparcelación, el Ayuntamiento adoptará acuerdo declarándola innecesaria, a tenor de lo dispuesto en el artículo 188 del RG.

## Epígrafe 3.—Intensidades y aprovechamientos del Suelo Urbano

**2.1.12.** A los efectos de la determinación de las intensidades de uso admisibles en el Suelo Urbano, se definen los siguientes conceptos:

a) *Egiazko probetxamendua*: Hiri Lurzoruaren alde bakoitzerako Gako partikularretan adierazten da, Gakoen kasuan lurzati garbiaren metro karra-tu bakoitzaren gainean edo, jarduketa-eremuaren azalera gordinaren gainean, horrela badagokio, eraikigarri diren azalera metro koadroetan (edo bolumen metro kubikoetan). Eraikigarritasun indize baten bitartez formulatzen da; mitze horrek, orube baten guztirako azalerari ezarrita, orubea-ri dagokion azalera eraikigarria ematen du.

b) *Ereduzko probetxamendua*: BA baten guztirako irabazizko probetxamendua (arloan dagokion zuzkidurazko pribatua barne), beti erabiler-a eta eraikin tipologia bereziaren m<sup>2</sup>c-tan adierazia, eta guztirako azalera, lehendik badauden zuzkidura publikoek, orokorrean zein lokalei, atxikitako lurra kanpo utzita, zatituz ateratzen den zatiidura da.

**2.1.13.** EParen kalkulua egin ahal izateko, erabiler-a eta tipologia berezi-garrien arteko bihurtze indizeak finkatzen dira. Indize horiek Hirigintza arau hauen eranskinak biltzen duen taulan islaturik ageri dira.

## 2. SEKZIOA

### HIRI LURZORUKO PLANGINTZAREN BURUTZAPENA

#### 1. epigrafea.—*Oro hartzeak*

**2.1.14.** Aurreko artikuluetan zehazten diren jarduketak bete ondoren, eta beharrezkoa denean, jabeek jarduketa eremuaren Urbanizazio Proiektua aurkeztuko dute, berez dagokion legezko tramitazioari jarraituko zaio-na. Urbanizazio Proiektuak Planaren zehaztapenak gauzatzea du xede, bertan eremuetako jarduketak garatzeko aurreikusita dauden elementuak eraikiz. Urbanizazio Proiektuak gune publikoa egokitzeko edo hobetzeko ere sus-tatu ahal izango dira, udal erabakia besterik behar izan gabe, baldin eta Planak Hiru Lurzoruko biltzen dituen xedapenak (lerrokadurak, sestrak, erabilerak) aldatzen ez badira. Urbanizazio Proiektu batek ez du inoiz ere lurzoruaren edo eraikintzaren araubidea ukitzen duen zehaztapenik izan. Urbanizazio proiektuak derrigorrezkoak izango dira Udalari lagatu behar zaiz-kion izaera publikozko arlo osoen garapenak aurreikusten dituzten kasue-tan, arlo horiek normalean Barne Eraldaketarako Plan Bereziei loturik dau-dela, zenbait Xehekapen Azterlanetan ere eskatuak izan ahal izatearen kaltetan gabe.

**2.1.15.** Urbanizazio Proiektuak, norbanakoek idatziak izan nahiz Kor-porazioak edo bestelako erakunde publikoek idatziak izan, Udal Zerbitzu Teknikoek agintzen dituzten zehazpen teknikoek lotu behar zaizkie edo, hauen ezean, Udalak, ordezkotza eraz, ezar dezakeenel. Aipatu zehazpenak ez betetzea arrazoi nahikoa izango da Udalak obren harreraren etendura era-bakitzeko.

**2.1.16.** Urbanizazio Proiektuak eremu osoak garatzen dituzte, mota honetako jarduketak direnean. Beraz, beren beregi debekatuta geratzen da, urbanizazioaren ondorioetarako, dagozkien eremuetan faseak ezartzea, salbu eta beren baldintza berezietan alderantzizkoa zehazten zaien er-muetarako.

**2.1.17.** Urbanizazio Proiektua ez da plangintzarako tresna bat, bai-zik eta obrak burutzeko gai den agiri bat; ondorioz, PAn mota honetako proiektuetarako xedatzen denari egongo zaio, oso kontutan izan behar dela Urbanizazio Proiektuak obrak zehaztu eta egitarautu beharko dituela proiektuaren egileaz besteko teknikari batek burutu ahal izateko adinako zehaztasunez.

**2.1.18.** Urbanizazio Proiektuak, nolahi ere, lurzoruaren eta zoru-pearen ezaugarriek eskatzen dituzten xehekapen egokitzapenak egin ahal izango ditu, baldin eta egin zitezkeen azterlan geoteknikoen arabera, aipu-tu egokitzapenak egin beharra ikusten bada. Aldaketek, neurriren batean, eragina izanez gero plangintzaren aurreikuspenetan (lerrokadurak, anto-lamendua, lurzoruaren araubidea, plangintzaren aurreikuspenak agizko balia-bideak erabiliz ezin eraikitzea, etab.), HAPOaren aldaketa egokia trami-tuko da Urbanizazio Proiektuarekin batera.

**2.1.19.** Urbanizazio Proiektuak ondoren zerrendatzen diren sare eta zerbitzuetarako behar diren zehaztapenak bilduko ditu, proiektu mota bakoit-zerako sare eta zerbitzu guztiak edo hauetarik batzuk soilik eskatzen diren neurrian:

1. Lurren higiketa.
2. Galtzaden zolaketa, oinezkontzako eta bizikletetarako ibilbide-ak, eta HAPOak bere dokumentazio grafikoan finkatzen duenez, jendeak erabiltzeak diren nolanihiko guneak.
3. Edateko, ureztatzeko ura banatzeko sarea eta suteen kontrako ur-paldaoak.
4. Euri eta hondakin urak isurtzeko estolda sarea.
5. Energia elektrikoa banatzeko sarea.
6. Herri argiteria sarea.
7. Gune publikoetako lorategiak.

a) *Aprovechamiento real*: Es aquel que se expresa en las Claves par-ticulares para cada zona del Suelo Urbano, en términos de metros cuadrados de superficie (o metros cúbicos de volumen) edificables sobre cada metro cuadrado de parcela neta en el caso de las Claves, o sobre la superficie bruta del ámbito de actuación, si así procediere. Se formula a través de un índice de edificabilidad, el cual, aplicado sobre la superficie total de un solar, arroja la superficie edificable que le corresponde.

b) *Aprovechamiento tipo*: Es el obtenido por cociente entre el apro-vechamiento lucrativo total de un AR (incluido el dotacional privado correspondiente a la misma), expresado siempre en m<sup>2</sup>c del uso y tipolo-gía edificatoria características, y su superficie total, excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas (de carácter general o local) ya existentes.

**2.1.13.** A los efectos de poder establecer el cálculo del AT, se fijan índices de conversión entre los usos y tipologías característicos. Dichos índices aparecen reflejados en la tabla que incluye el anexo a estas Nor-mas Urbanísticas.

## SECCIÓN 2.<sup>a</sup>

### EJECUCION DEL PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO

#### Epígrafe 1.—*Generalidades*

**2.1.14.** Una vez cumplimentadas las actuaciones descritas en los artícu-los anteriores, y cuando sea necesario, los propietarios presentarán Proyecto de Urbanización del ámbito de actuación, el cual seguirá la tramitación legal que le es propia. La finalidad del Proyecto de Urbanización es la de mate-rializar las determinaciones del Plan, mediante la construcción de los elementos que en él están previstos para desarrollar las actuaciones en los ámbitos. Los Proyectos de Urbanización podrán ser también promovidos para la adecua-ción o mejora del espacio público sin otro requisito que la decisión munici-pal, siempre que no se modifiquen las disposiciones del Plan para el Suelo Urbano (alineaciones, rasantes, usos). En ningún caso un Proyecto de Urbanización podrá contener determinaciones que afecten al régimen del suelo o de la edificación. Los proyectos de urbanización serán obligatorios en casos que contemplen desarrollos de áreas completas de carácter público que hayan de ser cedidas al Ayuntamiento, normalmente vinculadas a los Planes Espe-ciales de Reforma Interior, sin perjuicio de que puedan ser también exigidos en determinados Estudios de Detalle.

**2.1.15.** Los Proyectos de Urbanización, tanto si son redactados por los particulares, como por la Corporación u otros organismos públicos, debe-rán atenderse a las especificaciones técnicas que dicten los Servicios Téc-nicos Municipales o, en su defecto, a la que pueda imponer el Ayuntamiento con carácter supletorio. El incumplimiento de las mencionadas especi-fi-caciones será motivo suficiente para determinar la suspensión de la recep-ción de las obras por parte del Ayuntamiento.

**2.1.16.** Los Proyectos de Urbanización desarrollan ámbitos completos, cuando se trate de este tipo de actuaciones. Queda, pues, expresamen-te prohibido el establecimiento de fases en los correspondientes ámbitos a efectos de urbanización, excepto en aquellos para los que sus condiciones particulares especifiquen eventualmente lo contrario.

**2.1.17.** El Proyecto de Urbanización no es un instrumento de pla-neamiento sino un documento apto para la ejecución de obras; en conse-cuencia se estará en todo a lo dispuesto para este tipo de proyectos en el RP, teniendo muy en cuenta que el Proyecto de Urbanización deberá deta-llar y programar las obras con la precisión necesaria para que pueda ser ejecutado por técnico distinto del autor del proyecto.

**2.1.18.** El Proyecto de Urbanización podrá, en cualquier caso, efec-tuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo si, de los estudios geotécnicos que eventualmente pudieran hacer-se, se desprendiera la necesidad de proceder a las mencionadas adapta-ciones. En el caso en que las modificaciones afectaren en alguna medida a las previsiones del planeamiento (alineaciones, ordenación, régimen de suelo, imposibilidad de construir las previsiones del planeamiento por medios normales, etc.), se tramitará simultáneamente con el Proyecto de Urbanización la correspondiente modificación del PGOU.

**2.1.19.** El Proyecto de Urbanización contendrá las determinaciones precisas para las redes y servicios que se enumeran a continuación en la medida en que, para cada tipo de proyecto, se exija la totalidad de las redes y servicios o sólo parte de ellas:

1. Movimiento de tierras.
2. Pavimentación de calzadas, itinerarios peatonales y ciclables, y cualesquiera espacios que el PGOU fije en su documentación gráfica que hayan de ser utilizados por el público.
3. Red de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes con-tra incendios.
4. Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
5. Red de distribución de energía eléctrica.
6. Red de alumbrado público.
7. Jardinería de los espacios públicos.

8. Beharrezkotzat jotzen diren hiri altzarietako elementuak (bankuak, iturriak, paperontziak).
9. Bide seinalaketa.
10. Ezinbestekotzat jotzen den beste edozein elementu edo sare.

## 2. epigrafea.—*Dokumentazioa eta baldintzak*

### 2.1.20. Urbanizazioak, gutxienez, honako agiria hauek bilduko ditu:

1. HAPO honen agirietatik, UrbPa hari zehatz egokitzen zaiola frogatzeko behar diren kopia.
2. Agiri honetan agertzen den proiektuari aplikagarri zaion arautegia betetzen dela azalduko memoria, zerbitzu sareen kalkuluen justifikazio xehekatua eta erabili behar diren materialen deskribapen zehatza emanez.
3. Eraikiko diren unitateen guztizko definiziorako behar diren plano guztiak, bi bloketan multzotuta: a) informazioak eta b) proiektuak.
4. Aurrekontuak, dagozkien neurketak eta prezio sinple eta deskonposatuak azalduz.
5. Obra eta instalazioen burutzapenean arazko izango den baldintza tekinkoen eta ekonomiko-administratiboaren plegua.
6. Denbora eta kostuen kronograma, eraikintza lanak hasi ahal izateko gutxienezko zerbitzuak burutzeko epeak (KAKo 59. art.) eta urbanizazio obren berme-epea zehaztuz.

**2.1.21.** Baldintza Ekonomiko-Teknikoen Pleguetan obrak egiteko eta hartzeko epeak eta etapak finkatu beharko dira, eta Udalaren iritziz haiek guztiz ongi burutzeko behar diren baldintzak eta bermeak jaso ere, beharrezkotzat jo daitezten proba eta saio teknikoak ere sustatzailearen pentzutan egingo direla finkatuz.

**2.1.22.** Udalak proiektuaren handipena eskatu ahal izango du, hiriko zerbitzu orokorrekin elkartzeko ezinbestekotzat jotzen bada.

**2.1.23.** Ez da inoiz ere edozein lurzatitan eraikitzerik egongo, lehenago honako eskakizun hauek betetzen ez badira:

1. Eremuaren barruko irispideen urbanizazioa egin izana, bai eta hiriko gainerako zerbitzu orokorrekin elkartzeko kanpoko irispideena ere.
2. Lurzatia orubea izateko baldintza bete ahal izateko gutxienezko zerbitzuak instalatu izana.
3. Zuzenbidearen arabera bidezko diren probetxamendu lagapen eta/edo transferentziak Jabetza Erregistroan Udalaren alde inskribatu izana (lehen kasuan), edo Probetxamenduen Transferentzien Udal Erregistroan (bigarrenean), eta hori dagokion erregistroaren ziurtagiriaren bitartez egiaztatuko da.

## 3. epigrafea.—*Urbanizazio obren burutzapena*

**2.1.24.** Urbanizazio Proiektu bat onetsi izanak ez dakar proiektu hori dagokion eraikuntzarako baimenik. Aurkeztutako proiektua urbanizazio eta eraikuntzarako, batera, denean, bere aurrekontuan argi eta garbi atalbanaturik azalduko obra-bloke bakoitzari dagokion zatia, eta Udalak bereizitramitatuko ditu Urbanizazio Proiektua eta Eraikuntzakoa, hauetako bakoitzari berez dagokion prozedurari jarraituz. Kasu honetan, baterako proiektua Urbanizazio Proiektu sinplerako xedatutakoaren arabera zehaztuta idatzi beharko da.

**2.1.25.** Aurreko artikuluan azalduko gora-behera, ez da inoiz ere erakuntzako obrak atzematerik egongo, aurretik honako eskakizun hauek bete ez badira:

- a) Eremuaren barruko irispideak eta hiriko zerbitzu orokorrekiko lotura egin izana.
- b) LLTBaren 14. artikulua zehazten dituen gutxienezko zerbitzuen instalazioa.
- c) Nolanahi ere, eta dagokionaren arabera, LLTBaren Kudeaketa Araudiko 40 eta 41. artikuluetan horretarako ezartzen diren betekizunak.

**2.1.26.** Urbanizazio obrak amaitutakoan, Udaleko Zerbitzu Teknikoek irizpena emango dute, Korporazioari zuzenduko zaiona; honek, bidezko izanez gero, obren behin-behineko harrera erabakiko du.

Harrera horren Akta egingo da, eta honen datak finkatu du obren bermerako epearen hasiera, epe horrek ez duela inoiz ere sei hilabetetik beherrakoa izaterik.

Bermearen epea amaitzerakoan, behin-behineko harrerarako zehaztu den prozedurari berari jarraituko zaio, eta prozedura horren ondorioz behinbetiko Harreraren Akta egingo da, eta urbanizazio zerbitzuak hiriri gaineratuko zaizkio. Une horretan, urbanizazio proiektu bat onesteko eskatutako betekizunen ondorioz, urbanizazio hori dela-eta izakunde sustatzaileari eskatutako bermea itzuliko zaio.

8. Elementos de mobiliario urbano que se consideren necesarios (bancos, fuentes, papeleras).
9. Señalización vial.
10. Cualesquiera otros elementos o redes que se juzguen imprescindibles.

## Epígrafe 2.—*Documentación y condiciones*

**2.1.20.** El Proyecto de Urbanización contendrá, como mínimo, la siguiente documentación:

1. Copia de los documentos de este PGOU que sean precisos para justificar la exacta adecuación del PUrb a aquél.
2. Memoria descriptiva, con justificación detallada de los cálculos de las redes de servicio, del cumplimiento de la normativa aplicable al proyecto que figura en este documento, y descripción exacta de los materiales a emplear.
3. Cuantos planos sean necesarios para la total definición de las distintas unidades a construir, agrupados en dos bloques: a) de información y b) de proyecto.
4. Presupuestos, con sus correspondientes mediciones y cuadros de precios simples y descompuestos.
5. Pliego de condiciones técnicas y económico-administrativas que regirá en la ejecución de obras e instalaciones.
6. Cronograma de tiempos y costos, especificando plazos para la ejecución de los servicios mínimos (artículo 59 RG) para que puedan iniciarse las obras de edificación, y plazo de garantía de las obras de urbanización.

**2.1.21.** En los pliegos de condiciones económico-facultativas habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras, y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de aquéllas, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

**2.1.22.** El Ayuntamiento podrá exigir la ampliación del proyecto cuando se considere indispensable para enlazar con los servicios generales de la ciudad.

**2.1.23.** No se permitirá, en ningún caso, la edificación en cualquier parcela si no se cumplen con anterioridad los siguientes requisitos:

1. Haber realizado la urbanización de las vías de acceso dentro del ámbito, y de las exteriores de enlace con los restantes servicios generales de la ciudad.
2. Haber instalado los servicios mínimos necesarios para que la parcela pueda cumplir la condición de solar.
3. Que las cesiones y/o transferencias de aprovechamiento que en derecho correspondan hayan sido inscritas en el Registro de la Propiedad a favor del Ayuntamiento (en el primer caso), o en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamientos (en el segundo), lo cual se acreditará mediante la correspondiente certificación registral.

## Epígrafe 3.—*Ejecución de las obras de urbanización*

**2.1.24.** La aprobación de un Proyecto de Urbanización no implica autorización para la construcción de la edificación a la que sirve. En el caso de que el proyecto presentado sea conjunto para urbanización y edificación, este expresará claramente desglosado en su presupuesto la parte que corresponde a cada bloque de obras y el Ayuntamiento tramitará por separado el Proyecto de Urbanización y el de Edificación, cada uno de ellos según el procedimiento que le es propio. En este caso, el proyecto conjunto deberá redactarse especificándolo según lo dispuesto para un Proyecto de Urbanización simple.

**2.1.25.** No obstante lo expuesto en el artículo anterior, en ningún caso podrán ocuparse las obras de edificación sin que previamente se hayan cumplido los siguientes requisitos:

- a) Realización de las vías de acceso dentro del ámbito, y su enlace con los servicios generales de la ciudad.
- b) Instalación de los servicios mínimos especificados por el artículo 14 del TRLS.
- c) En todo caso, y según proceda, los requisitos establecidos al efecto en los artículos 40 y 41 del Reglamento de Gestión del TRLS.

**2.1.26.** Una vez concluidas las obras de urbanización, los Servicios Técnicos Municipales emitirán dictamen que será elevado a la Corporación, la cual acordará, si procede, la recepción provisional de las obras. De dicha recepción se levantará acta, cuya fecha marcará el inicio del plazo de garantía de las obras, que en ningún caso podrá ser inferior a seis meses.

Al concluir el plazo de garantía se seguirá el mismo procedimiento descrito para la recepción provisional, y de resultados del mismo se concluirá levantando Acta de Recepción definitiva, así como la incorporación a la ciudad de los servicios de la urbanización. En dicho momento se reintegrará a la entidad promotora de la urbanización la garantía que, como consecuencia de los requisitos exigidos para la aprobación de un proyecto de urbanización, se hubiere acordado con motivo de la misma.

## 2. KAPITULUA

## EGITARAUPEKO LURZORU URBANIZAKORRA

## 1. SEKZIOA

## EGITARAUPEKO LURZORU URBANIZAKORREKO PLANGINTZA

1. epigrafea.—*Jarduteko etapak*

**2.2.1.** Lurzoruari buruzko Legearen xedapenen arabera, Egitaraupeko Lurzoru Urbanizakorra bi Banaketa Arlotan banatzen da, arlo horiek bi jarduketa etapekin bat datozela, bakoitzak lau urteko iraunaldia duela. BA-GA-A probetxamendudun Sektoreen bitartez eta probetxamendurik gabeko Sistema Orokorren bitartez konfiguratu da. BA-GA-B izeneko aurrekoa bezalaxe banatzen da.

**2.2.2. BA-GA-A Banaketa Arloa.**—BA honek Plan Orokorren lehen lau urteko indarraldian garatu behar den plangintza partziala jasotzen du, etapa honetan bilduta dauden Sektore guztiak Sektoreen arteko diferentziak probetxamenduen konpentsazioarako Ereduzko Probetxamenduen mekanismoaren pean daudela, bai irabazizko probetxamenduei dagokienez, bai, beren izaeragatik beragatik, irabazizko probetxamendurik ez duten Sistema Orokorretakoei dagokienez.

**2.2.3. AR-GA-B Banaketa Arloa.**—HAPOaren burutzapenari darizkion Plan Partzialen bitartez garatu beharko diren plangintzako Sektoreen multzoak osatzen du BA hau, eta bigarren lau urteko Ereduzko Probetxamenduen mekanismoaren pean daude.

**2.2.4.** BA-GA-A eta BA-GA-B arloetako probetxamendudun Sektoreak Plan Partzialen bitartez garatzen dira. Plan hauek, beren aldetik, jarduketa Poligonoetan banatzen dira Burutzapen Unitate bakoitzak dituen zehazpenen arabera.

**2.2.5.** Aurreikusten diren beharrianak merkatu askean dagoen lurzoru eskaintzarekin orekatzeko, kudeakate dosifikatu eta udalerraren balibideekin bateragarri egiteko eta indarreko legerian xedatuta dagoena bete-arazteko xedez, udalak ez du tramitera onartuko BA-GA-B arloaren garapena Planak AR-GA-A arloaren garapenerako finkatzen dituen epeak iraungi ez diren artean, salbu eta burutzapen erritimoetan aldakuntza bat sartzea beharrezko egiten duten inguruabar objektiboak egonez gero.

2. epigrafea.—*Ereduzko Probetxamenduen kudeaketa*

**2.2.6.** LLTBean xedatuta dagoena betez, sartu egiten da Ereduzko Probetxamenduen (EP) mekanismoa BA-GA-A eta BA-GA-B arloei dagokien Egitaraupeko Lurzoru Urbanizakorra guztian, mekanismo honen bitartez lortu beharrekoak izan eta proposatzen den antolamendu eskemari dagozkion Sistema Orokorrek barne. Plangintza partzialeko Barne Sistemak, hauek hartzeari dagokionez, haren garapenari loturik geratuko dira.

**2.2.7.** Sistema Orokorrei loturiko lurrek probetxamendu deuseza dute. Ukitutako jabeek behar bezala konpentsatzeko, hauek, KAKo 46. artikulua eta hurrengoek ezartzen dutenaren arabera, Banaketa Arloaren EPari dagokionez gehiegizko probetxamendua edukitzeagatik, lurren jabeek beren esku-bideak gauzatu behar dituzteneko plangintzako Sektoreei dagozkien lurren birzatatze edo konpentsaziozko erkidegoetara sartuko dira.

**2.2.8.** Sektore bateko probetxamendua bere BAKo EPA baino txikiagoa den kasuetan, Sektore horretan sartutako lurren jabeek beren betebeharretan (lagapenetan) hobaria jasotzeko eskubidea izango dute, bi probetxamenduen artean dagoen diferentziaren heinean.

**2.2.9.** KAKo 52. artikuluan aurreikusten denaren arabera, Udalak atzeman egin ahal izango ditu Sistema Orokorretarako destinatutako lurrek, ELU guztiarenaren aldean gehiegizko probetxamendua duten Poligonoetako lurren birzatatze edo konpentsazioaren prozedurari hasiera eman bezain laster.

3. epigrafea.—*Plan Partzialak: betekizunak, agiriak, baldintza bereziak*

**2.2.10.** Egitaraupeko Lurzoru Urbanizakorra Plan Partzialen bitartez garatzen da. Plan Partzial horiek idatziak eta burutuak izango dira horietako bakoitzerako ezar daitezkeen baldintza berezietatik, eta Plan Orokorreko egitarauak xedatzen dituen epeetan. Honako baldintza orokor hauek ezartzen dira Plan Partzialen idazketarako:

a) Plan Partzialek errespetatu egingo dute, beren diseinuan, 1/2.000 eskalako dokumentazio grafikoan aurreikusten den antolamendua, baldin eta hau lotarazlea bada, Sektoreko Baldintza Berezieetan adierazten den bezala. Bestelakoan, eta Plan Partzialak lotarazlea ez den taxuketa aldatu nahi bada, hau posible izango da baldin eta haren Memorian diseinua aldatzeko arrazoia behar bezala justifikatzen bada.

b) Aldakuntzak onartu ahal izango dira, aldakuntza horiek lurrari buruzko informazio handiagoa egotearen, eskalaren aldaketatik eratorritako azaleren banaketa zehatzagoaren edo HAPOan aurreikusita ez dagoen aparteko daturen baten ondoriozkoak direnean. Mugatutako azalerari dagokionez,

## CAPITULO 2

## EL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

## SECCIÓN 1.ª

## PLANEAMIENTO EN EL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Epígrafe 1.—*Etapas de actuación*

**2.2.1.** De acuerdo con las disposiciones de la Ley del Suelo, el Suelo Urbanizable Programado se divide en dos Áreas de Reparto, que son coincidentes con las dos etapas de actuación, cada una de ellas de cuatro años de duración. El AR-GA-A se configura mediante Sectores con aprovechamiento y Sistemas Generales sin aprovechamiento. El AR-GA-B se divide de la misma manera que la anterior.

**2.2.2. Área de Reparto AR-GA-A.**—Este AR recoge el planeamiento parcial que ha de desarrollarse en el primer cuatrienio de vigencia del Plan General, estando sometidos todos los Sectores incluidos en esta etapa al mecanismo del Aprovechamiento Tipo para la compensación de aprovechamientos diferenciales entre Sectores, tanto los lucrativos como aquellos de Sistemas Generales que, por su propia naturaleza, carecen de aprovechamiento lucrativo.

**2.2.3. Área de Reparto AR-GA-B.**—Este AR está formada por el conjunto de los Sectores de planeamiento que habrán de desarrollarse a través de Planes Parciales emanados de la ejecución del PGOU, y están sometidos al mecanismo del Aprovechamiento Tipo del segundo cuatrienio.

**2.2.4.** Los Sectores con aprovechamiento de las AR-GA-A y AR-GA-B se desarrollan cada uno de ellos a través de Planes Parciales. Estos se dividen a su vez, eventualmente, en Polígonos de Actuación según las especificaciones de cada Unidad de Ejecución.

**2.2.5.** Con el fin de equilibrar las necesidades previstas con la oferta de suelo en el mercado libre, dosificar la gestión haciéndola compatible con los recursos municipales y dar cumplimiento a lo dispuesto en la legislación vigente, el Ayuntamiento no admitirá a trámite el desarrollo del AR-GA-B hasta tanto hayan vencido los plazos estipulados en el Plan para el desarrollo del AR-GA-A, salvo que existan circunstancias objetivas que hagan precisa una alteración en los ritmos de ejecución.

Epígrafe 2.—*Gestión del Aprovechamiento Tipo*

**2.2.6.** En cumplimiento de lo dispuesto en la TRTRLs, se introduce el mecanismo del Aprovechamiento Tipo (AT) en todo el Suelo Urbanizable Programado correspondiente a las AR-GA-A y AR-GA-B, incluidos los Sistemas Generales correspondientes al esquema de ordenación propuesto que sean de necesaria consecuencia a través de este mecanismo. Los Sistemas Interiores del planeamiento parcial quedarán confiados, en cuanto a su captación, al desarrollo de aquél.

**2.2.7.** Los terrenos afectos a Sistemas Generales tienen aprovechamiento nulo. Para la oportuna compensación de los propietarios afectados, éstos pasarán a formar parte de las comunidades reparcelatorias o de compensación que correspondan a Sectores de planeamiento en los que, por contar con exceso de aprovechamiento con respecto al AT del Área de Reparto, los propietarios de terrenos hayan de hacer efectivos sus derechos, según establece el artículo 46 y siguientes del RG.

**2.2.8.** En aquellos casos en los que el aprovechamiento de un Sector sea inferior al AT de su AR, los propietarios de terrenos incluidos en dicho Sector tendrán derecho a ser bonificados en sus deberes (cesiones) en proporción a la diferencia existente entre ambos aprovechamientos.

**2.2.9.** De acuerdo con lo previsto en el artículo 52 del RG, el Ayuntamiento podrá ocupar los terrenos destinados a Sistemas Generales tan pronto se haya iniciado el procedimiento de reparcelación o de compensación en Polígonos con exceso de aprovechamiento en relación al de todo el del SUP.

Epígrafe 3.—*Planes Parciales: requisitos, documentación, condiciones particulares*

**2.2.10.** El Suelo Urbanizable Programado se desarrolla mediante Planes Parciales. Dichos Planes Parciales serán redactados y ejecutados de acuerdo con las condiciones particulares que se establecen para cada uno de ellos, y en los plazos dispuestos por el programa del Plan General. Se establecen las siguientes condiciones generales para la redacción de los Planes Parciales:

a) Los Planes Parciales respetarán, en su diseño, la ordenación prevista en la documentación gráfica de E 1/2.000 siempre que ésta sea vinculante, según se reseña en las Condiciones Particulares del Sector. En caso contrario, y si el Plan Parcial se propone modificar el trazado no vinculante, esto será posible siempre y cuando se justifique convenientemente en la Memoria de aquél el motivo por el que se modifica el diseño.

b) Podrán admitirse las modificaciones derivadas de la existencia de una mayor información sobre el terreno, de una más exacta distribución de las superficies derivadas del cambio de escala o de algún dato excepcional no contemplado en el PGOU. Respecto de la superficie delimitada,

dagokion Sektoreko baldintza berezietan adierazitako azaleraren ehuneko bost gehiagoko edo gutxiagoko aldakuntzak, plangintza partzialaren eskalaren zehaztasun handiagoaren ondoriozko egiazko baldintzei egokitzeko direnean; sektoreko irabazizko probetxamenduari iraunkor eutsiko zaio, gertatzen den azalera berria dena dela.

Mota honetako aldakuntzak egin behar direnean, Udalak horietarako baimena eman beharko du plangintzaren agiria tramitera onartu baino lehen. Kasu hauetan, plangintzaren ohiko garapena tramite osagarriekin ez eragozteko xedez, beren beregi adierazi beharko da Sistema Orokorretako berdeguneen eta Barne Sistemetakoko gune askeen artean dagoen diferentzia.

c) Plan Partzialak behar adina xehekatuta idatzi beharko dira, hots, geroagoko Xhekapen Azterlanen tramitazioa premiagabekoa izateko moduan, salbu eta Memoria justifikatu beharko diren inguruabarretatik eratorritako aparteko kasuetan. Dokumentazio grafikoaren gutxienezko eskala 1/2.000koa izango da antolamenduko planoetarako.

Lurren birziriketarako edo konpentsaziorako proiektua eta PPA aldi berean eta/edo batera tramitatzen badira, 1/500 eskalako ezarketa orokorreko plano bat egongo da. Ezohiko arrazoiengatik, hala nola arlo sendotuak, auziak, etab. XAra jotzea onartuko da PPAren alde zehatz-zehatzetan, udalak baimena eman ondoren, ez dagoela inoiz ere prozedura hau zabaltzerik.

d) Plan Partzialetako Ordenantzek Hirigintza Arau hauetako edukia zabaldu ahal izango dute, baina beraien irizpidea eta terminologia errepertatu beharko dituzte plangintzaren agiri ezberdinen arau-eraberekotasuna errazteko.

e) Plan Partzialetako Etapen Egitaraua HAPOaren Jarduketara egitarauaren aurreikuspenei atxikiz idatzi behar da, eta jarduketara egitaraua betetzen duela egiaztatu beharko du. Ondorioz, eeta beharrezko inbertsio publiko eta pribatuaren koordinazioa bermatzeko, Plan Partzialek HAPOaren Egitura Orokorreko sistemen garapena zehaztu beharko dituzte, egon dauden sistemekiko eta sareekiko beharrezko loturak barne bilduz.

f) Plan Partzialen Memoriak argi eta garbi adierazi beharko ditu honako hauek: PPAren probetxamendua, Hirigintza Arau hauetan horretarako zehaztuta dagoenarekin bat etorri beharko dena; bere Banaketa Arloko EPAren koefizienteak gainditzen dituela edo horietara iristen ez delako baldintza; eta PPAren onuren eta zamen banaketan parte hartuko duten Sistema Orokorren. Era berean, HAPOaren zehaztenak betetzen dituela —edo horietatik desbideratzen dela— justifikatu behar du, zehazpen horiek ez dutela artikulu beronentako a) eta b) ataletan aurreikusten diren izakizunetan baino aldatuak izaterik izango.

g) Plan Partzialek zehaztu egin beharko dute, halaber, jarduketaren beharrezko zirkuituak, beren Memoriek funtsezko alderdiak abalazten dituzten beharrezko Eranskinak bildu behar dituztela, eta zehazki jabeek, plangintza partziala hiriaren egitura orokorrean behar bezala sartzen dela bermatzeko, gain hartu behar dituzten betekizunei dagozkienak.

**2.2.11.** Beren Plangintzako Sektoreak garatzen dituzten Plan Partzialen idazketari dagokionez, Hirigintza Arau hauetako dagokion Eranskinen xedatzen denari egongo zaio, bertan zehazten baitira Sektore bakoitzari dagozkion baldintza bereziak.

Inoiz aldatuak izan behar diren Plan Partzialek ez dute Hiri Antolamenduko Plan Orokor honen funtsezko egitura aldatzerik izango, LLTBaren 85.1 artikuluekin bat etorritik. HAPOaren funtsezko egitura irizten zaio egitura orokorrari, elkaren ondoko sektoreen arteko loturako bide-taxuketa, erabilera bereizgarriak eta Plan Partziala sartuta egon daitekeen BAetako Ereduzko Probetxamenduen barne. Izaera geometrikoa duten gainerako hirigintza magnitudeak birplanteatu ahal izango dira aldakuntzaren eremuan, baldin eta, Udalaren iritziz, aldakuntza hau behar bezala zuzituta eta dokumentatuta badago.

## 2. SEKZIOA

### EGITARAUPEKO LURZORU URBANIZAKORREKO PLANGINTZAREN BURUTZAPENA

#### 1. epigrafe.—Urbanizazio Proiektuak: gutxienezko betekizunak, agiriak

**2.2.12.** PPAren plangintzaren zehaztapenak Plan Partzial osoaren edo deskonposa daitekeen Poligonoetako bat edo batzuen Urbanizazio Proiektu batean gauzatzeko dira; proiektu hori Galdakaoko Udalaren zerbitzuek edo norbanakoek idatziko dute.

**2.2.13.** Urbanizazio Proiektua ez da plangintzarako tresna, baizik eta obrak burutzeko gai den agiri bat; ondorioz, KAan mota honetako proiektuetarako xedatzen denari egongo zaio guztian, oso kontutan eduki behar dela Urbanizazio Proiektuak obrak zehaztu eta egitarautu beharko dituela proiektuaren egileak besteko teknikari batek burutu ahal izateko adina

podrán admitirse variaciones del más menos cinco por ciento de la superficie consignada en las condiciones particulares del Sector correspondiente, para adaptarse a las condiciones reales derivadas del mayor detalle de la escala del planeamiento parcial; manteniéndose constante el aprovechamiento lucrativo del Sector, independientemente de la nueva superficie que resulte.

Quando sea necesario proceder a este tipo de modificaciones, el Ayuntamiento habrá de autorizarlas antes de admitir a trámite el documento de planeamiento. Con el fin de no entorpecer el desarrollo normal del planeamiento en estos casos con trámites suplementarios, se hará constar expresamente la diferencia existente entre zonas verdes de Sistemas Generales y espacios libres de Sistemas Interiores.

c) Los Planes Parciales habrán de redactarse con el suficiente grado de detalle como para hacer innecesaria la posterior tramitación de Estudios de Detalle, salvo en los casos excepcionales derivados de circunstancias que habrán de justificarse en la Memoria. La escala mínima de la documentación gráfica será 1/2.000 para los planos de ordenación.

Quando se tramite simultánea y/o conjuntamente el proyecto de reparcelación o de compensación con el PP, existirá un plano de implantación general a escala 1/500. Por motivos excepcionales, tales como existencia de áreas consolidadas, litigios, etc, se admitirá la remisión a ED en zonas muy concretas de los PP, previa autorización municipal, sin que proceda en ningún caso la generalización de este procedimiento.

d) Las ordenanzas de los Planes Parciales podrán ampliar el contenido de estas Normas Urbanísticas, pero deberán respetar su criterio y terminología para facilitar la uniformidad normativa de los diferentes documentos de planeamiento.

e) El Plan de Etapas de los Planes Parciales deberá redactarse en sintonía con las previsiones del programa de actuación del PGOU, y deberá justificar el cumplimiento de éste. En consecuencia, y al objeto de asegurar la coordinación de las inversiones públicas y privadas necesarias, los Planes Parciales deberán determinar el desarrollo de los sistemas de Estructura General del PGOU, incluyendo las necesarias conexiones con los sistemas y redes existentes.

f) La Memoria de los Planes Parciales deberá exponer con claridad el aprovechamiento del PP, que debe coincidir con el especificado para el mismo en estas Normas Urbanísticas; su condición de rebasar o de no alcanzar los coeficientes de AT de su Área de Reparto, y qué parte de Sistemas Generales entrarán a formar parte en el reparto de beneficios y cargas del PP. Asimismo, deberá justificar el cumplimiento —o la desviación— de las especificaciones del PGOU, que no podrán ser modificadas más que en los supuestos previstos en los apartados a) y b) de este mismo artículo.

g) Los Planes Parciales deberán especificar, asimismo, la justificación de la necesidad de la actuación, acompañando su Memoria de los Anexos necesarios que avalen sus aspectos esenciales, y específicamente los que se refieren a las obligaciones a asumir por los propietarios para garantizar la adecuada inserción del planeamiento parcial en la estructura general de la ciudad.

**2.2.11.** Para la redacción de los Planes Parciales que desarrollan sus respectivos Sectores de Planeamiento, se estará a lo dispuesto en el Anejo correspondiente a estas Normas Urbanísticas, en el cual se detallan las condiciones particulares que afectan a cada Sector.

Los Planes Parciales que eventualmente tuvieran que ser modificados, no podrán alterar la estructura fundamental de este Plan General de Ordenación Urbana, de acuerdo con el artículo 85.1 del TRLS. Se considera estructura fundamental del PGOU la estructura general, incluido el trazado viario de conexión entre sectores contiguos, los usos característicos y los Aprovechamientos Tipo propios de las AR en las que pueda encontrarse enclavado el Plan Parcial. El resto de las magnitudes urbanísticas de carácter geométrico podrán ser replanteadas en el ámbito de la modificación, siempre y cuando ésta esté convenientemente justificada y documentada, a criterio del Ayuntamiento.

## SECCIÓN 2.ª

### EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO EN EL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

#### Epígrafe 1.—Proyectos de Urbanización: requisitos mínimos, documentación

**2.2.12.** Las determinaciones del planeamiento del PP se materializan en un Proyecto de Urbanización del Plan Parcial completo o de uno o varios de los Polígonos en los que eventualmente pueda descomponerse, el cual será redactado bien por los servicios propios del Ayuntamiento de Galdakao, bien por los particulares.

**2.2.13.** El Proyecto de Urbanización no es un instrumento de planeamiento, sino un documento apto para la ejecución de obras; en consecuencia se estará en todo a lo dispuesto para este tipo de proyectos en el RG, teniendo muy en cuenta que el Proyecto de Urbanización deberá detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que pueda ser ejecutado por técnico distinto del autor del proyecto.

ko zehaztasunez.

**2.2.14.** Urbanizazio Proiektuak lurzorua eta zorupearen ezau-garriengatik beharrezko gertatzen diren xehekapen-egokitzapenak egin ahal izango du beti ere, baldin eta egin zitezkeen azterlan geoteknikoen arabera, aipatu egokitzapenak egin beharra ikusiko balitz. Ekokitzapenak, neurriren batean, plangintzak biltzen dituen aurreikuspenetan (lerrokatadura, antolamendua, lurzorua araubidea, plangintzaren aurreikuspenak ohiko baliabideekin ezin eraikitzea, etab.) eragina izanez gero, Plan Partzialaren aldakuntza egokia tramitatuko da Urbanizazio Proiektuarekin batera.

**2.2.15.** Urbanizazio Proiektua ez da onetsiko PPerako eta Lurren birziriketaren Proiekturako behin-betiko onespenik ez dagoen artean harekin batera tramitatzen bada, aldi berean tramitatu bazen salbu.

**2.2.16.** Urbanizazio Proiektuak, bere sare eta zerbitzuetarako, Hiri Lurzoruan garatutako mota honetako agirietarako eskatzen diren zehaztapenak euren bitartez, bai eta Udalaren Zerbitzu Teknikoek eska ditzakeen beste guztiak. Egitaraupeko Lurzoru Urbanizakorreko Urbanizazio Proiektuetarako gainerako zehaztapen teknikoak, Hirigintza Arau hauetako II. Tituluko 1. Kapituluko 2. Sekzioan Hiri Lurzorurako zehazten direnak euren bitartez izango dira.

## 2. epigrafea.—Sistema Orokorren burutzapena

**2.2.17.** Sistema Orokorren urbanizazioa dagokion Plan Bereziaren bitartez egingo da, eta/edo Urbanizazioko edo bideen burutzapenerako Proiektu baten bitartez, dagokionaren arabera. Proiektu horiek, bakoitzari dagokionari atxikiz, aurreko epigrafean adierazitako zehazpenak euren bitartez, eta, halaber, dagokien arautegi berezian (Errepideei buruzko Araudia, EHAEak sustatutako bide normalizazioa, etab.) xedatzen dena bete-ko dute.

**2.2.18.** Plan Berezien eta Sistema Orokorretako Urbanizazio Proiektuen idazketa zuzenbide publikozko izakundeek egingo dute, bai zuzenean bai kontratuaren bitartez, legean aurreikusten diren modalitateei atxikiz. Idazketa horren kostua, halaber, HAPOaren Jarduketa Egitarauan zehazten den izaerako fondo publikoen pentzutan ordainduko da.

Kostu hauek jasanarazteko, bidezkoa balitz, Udalak ezinbestekotzat jotzen dituen kontribuzio mekanismoak ezarri ahal izango ditu, kontutan zerbait, sistema aukeratzeko, Sistema Orokorren izaera (herri osoaren zerbitzurako).

**2.2.19.** Udalak Sistema Orokorretarako diren lurak atzeman ahal izango ditu, derrigorrezko desjabetzapena erabili behar izan gabe, gehiegizko probetxamendua edukitzeagatik, lur horien jabeek beren eskubideak gauzatu behar dituzteneko poligono batean lurren birziriketa edo konpentsazio prozedurari hasiera eman ondoren.

**2.2.20.** Lur horiek atzemateko prozedura KAko 53 eta 54. artikuluetan zehazten dena izango da, artikulua berotzetan atzemate aktari buruz eta Administrazio jarduleak kasu bakoitzean luzatu beharko duen ziurtagiriari edo ziurtagiriei buruz biltzen diren zehaztasunekin.

**2.2.21.** Atzematzen diren finken gainean dauden errentamenduak Derrigorrezko Desjabetzapenari buruzko Legean ezarrita dagoen araubideari atxikiko zaizkio.

**2.2.22.** Udalak Lurzoru Urbanizakorrari atxikitako Sistema Orokorretarako diren lurren derrigorrezko desjabetzapenaren prozedurari jarraitzea aukeratzen bada, jabeak bere lurren hirigintza-balioaren arabera dagokion balorazioaren kalteordaina jasotzeko eskubidea izango du.

**2.2.23.** Udalak mekanismo honetaz baliatzea aukeratzen duen kasuetan, LLTBaren 171. artikuluan aurreikusita dagoen prozedurari jarraitu beharko dio, eta dagokion Sektoreetan desjabetzapenaren gai izandako lurren probetxamendua gauzatzeko ainako lur-adjudikazioa jasotzeko eskubidea izango du.

**2.2.24.** Alde honetatik, Sistema Orokorretarako diren lurren Atzemate Aktak, Derrigorrezko Desjabetzapenari buruzko Araudiko 55. artikuluan xedatzen denaren arabera bildu behar dituen oharpenez gainera, agertarazita utzi beharko ditu Udalarik Lurzoru Urbanizakorrean dagokion probetxamendua eta, lurzoru hori mugaturik egonez gero, desjabetutako lurren hirigintza probetxamenduaren konpentsazioa gauzatu behar deneko haren Sektore edo Poligonoa.

### 3. KAPITULUA

#### EGITARAUTU GABEKO LURZORU URBANIZAKORRA

##### 1. SEKZIOA

#### EGITARAUTU GABEKO LURZORU URBANIZAKORREKO PLANGINTZA

### 1. epigrafea.—Hirigintza Jarduketarako Egitarau bat idazteko baldintza orokorrak. Gutxienezko antolamenduko unitatea

**2.3.1.** HAPOak Egitarautu gabeko Lurzoru Urbanizakortzat sailkatzen ditu Jarduketarako Egitarauan martxan jartzea kontutan hartzen ez

**2.2.14.** El Proyecto de Urbanización podrá, en cualquier caso, efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo si, de los estudios geotécnicos que eventualmente pudieran hacerse, se desprendiera la necesidad de proceder a las mencionadas adaptaciones. En el caso en que las modificaciones afectaren en alguna medida a las previsiones del planeamiento (alineaciones, ordenación, régimen de suelo, imposibilidad de construir las previsiones de planeamiento por medios normales, etc.), se tramitará simultáneamente con el Proyecto de Urbanización la correspondiente modificación del Plan Parcial.

**2.2.15.** El Proyecto de Urbanización no se aprobará hasta tanto no haya aprobación definitiva para el PP y para el Proyecto de Reparcelación si se tramita conjuntamente con el mismo, salvo que se hubiera tramitado simultáneamente.

**2.2.16.** El Proyecto de Urbanización contendrá las mismas determinaciones, para sus redes y servicios, que se requieren para este tipo de documentos desarrollados sobre Suelo Urbano, así como cualesquiera otras que pudieran ser exigidas por los Servicios Técnicos Municipales. Las demás especificaciones técnicas para los Proyectos de Urbanización en Suelo Urbanizable Programado serán las mismas que, para el Suelo Urbano, se detallan en la sección 2.ª del capítulo 1 de título II de estas Normas Urbanísticas.

### Epigrafe 2.—Ejecución de los Sistemas Generales

**2.2.17.** La urbanización de los Sistemas Generales se realizará mediante el correspondiente Plan Especial, y/o a través de un Proyecto de Urbanización o de ejecución de viales, según proceda. Dichos proyectos, en lo que les ataña, dispondrán de las mismas especificaciones consignadas en el epigrafe anterior, cumpliendo asimismo con lo dispuesto en la reglamentación específica que les afecte (Reglamento de Carreteras, normalización de vías promovidas por la CAPV, etc.).

**2.2.18.** La redacción de los Planes Especiales y Proyectos de Urbanización de los Sistemas Generales se realizará por entidades de derecho público, bien directamente o bien por contrato según las modalidades previstas en la ley. El costo de su realización será asimismo sufragado con cargo a los fondos públicos cuya naturaleza viene especificada en el Programa de Actuación del PGOU.

Para la repercusión de estos costos, si hubiera lugar, el Ayuntamiento podrá arbitrar los mecanismos contributivos que estime imprescindibles, teniendo en cuenta para la elección del sistema el carácter de los Sistemas Generales (al servicio de toda la población).

**2.2.19.** El Ayuntamiento podrá ocupar los terrenos destinados a Sistemas Generales sin necesidad de acudir a la expropiación forzosa, una vez que se haya iniciado el procedimiento de reparcelación o compensación en un polígono en el que, por tener exceso de aprovechamiento, hayan de hacer efectivos sus derechos los propietarios de esos terrenos.

**2.2.20.** El procedimiento de ocupación de tales terrenos será el descrito en los artículos 53 y 54 del RG, con las especificaciones que en los mismos se contienen respecto al acta de ocupación y la certificación o certificaciones que la Administración actuante habrá de expedir en cada caso.

**2.2.21.** Los arrendamientos existentes sobre las fincas ocupadas seguirán el régimen establecido en la Ley de Expropiación Forzosa.

**2.2.22.** Si el Ayuntamiento optase por seguir el procedimiento de expropiación forzosa de los terrenos destinados a Sistemas Generales adscritos al Suelo Urbanizable, el propietario tendrá derecho a la indemnización que corresponda de la valoración de sus terrenos con arreglo a su valor urbanístico.

**2.2.23.** En los casos en que el Ayuntamiento opte por este mecanismo deberá seguir el procedimiento previsto en el artículo 171 del TRLS, y tendrá derecho a la adjudicación de suelo en cuantía suficiente para realizar el aprovechamiento de los terrenos expropiados en los Sectores que correspondan.

**2.2.24.** A estos efectos, el Acta de Ocupación de terrenos destinados a Sistemas Generales, además de las prevenciones que debe contener en virtud de lo dispuesto en el artículo 55 del Reglamento de Expropiación Forzosa, deberá dejar constancia del aprovechamiento en Suelo Urbanizable que corresponda al Ayuntamiento, y el Sector o Polígono del mismo, caso de que esté delimitado, en que haya de hacerse efectiva la compensación del aprovechamiento urbanístico de los terrenos expropiados.

### CAPITULO 3

#### EL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

##### SECCIÓN 1.ª

#### PLANEAMIENTO EN EL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

### Epigrafe 1.—Condiciones generales para redactar un Programa de Actuación Urbanística. Unidad mínima de ordenación

**2.3.1.** El PGOU clasifica como Suelo Urbanizable No Programado aquellos terrenos urbanizables cuya puesta en marcha no se tiene en cuenta en el Programa de Actuación, siendo necesaria la redacción de Programas

zaien lurrak, beharrezkoa dela beren garapenerako Hirigintza Jarduketarako Egitarauen idazketa. Honako hau izango da, dokumentazioaren idazketa, tramitazio eta agiango onespenerari begira, EGLUaren urbanizaziorako hurrenkera:

a) *Ekimen publikozko egitarauketa.*—HAPOa behin-betiko onetsi eta lau urtebete igarota, Udalak bere Jarduketa Egitaraua berraztertuko du; une horretan, HAPOaren Egitarauan bildutako adierazkarietarako ezartzen den kopurua gainditua izanez gero, Beharrezko lurzorua egitarautuko du beste lau urteko baterako. Udalaren aurreikuspenen arabera, orain Egitarautu Gabekoa den lurzoruan Lurzoru Urbanizakorra egitarautu behar izanez gero, hau ELUKoa izatera igaroko da, Banaketa Arlo lokabe gisa eratzuz, baina Udala ez da sartze hori egiteko engaiaturik geratzen. Nolanahi ere, Egitarautu gabeko Lurzoru Urbanizakorretik datorren ELUaren sailkapenak Jarduketarako Egitarauaren berrikuspen kualifikatua behar izango du.

b) *Ekimen pribatuzko egitarauketa.*—Udalak tramitatzeko onartuko ditu, Planak aurretik finkaturiko EGLUKo arloetan, ekimen pribatuak garaturiko HJEak, ezar daitezzen baldintzetan; baldintza horiek Udalak finkatuko ditu arlo bereberetan edo ordezkioetan garapen bat edo gehiago egoteari begira. Baldintza horiek, bidezkoa bada, HJEak garatzeko lehiaketa Oinarrien era hartuko dute. HJE horiek, bakoitzak Banaketa Arlo bat eratzten duela, geroago, Plangintza Partzialaren bitartez garatuak izango dira, edo lurren birziriketa-konpentsazioaren, Urbanizazio Proiektuen eta erakintza proiektuen bitartez. Agiri hauek aurreko kapituluan ELUrako finkatzen diren baldintza orokorrak eurak beteko dituzte.

**2.3.2.** HJEek Banaketa Arloak garatuko dituzte hirigintza unitate integratuen ezaugarriekin, PAko 71. artikulua ezartzen dituen baldintzei atxikiz. Udak mugartean dauden EGLUKo alde ezberdinetarako gutxienezko antolamenduko unitateak eta balintza bereziak ezartzen dira, HJEak idazterako unetan kontutan izan beharko direnak indarreko legerian aurreikuspen diren baldintza gehigarri gisa. HJEak onesten ez diren bitartean, EGLUKo eraikuntzak Lurzoruari buruzko Legearen 85. artikulua bitartez araupezen dira.

**2.3.3.** EGLUaren arlo ezberdinetarako nahitaez betebeharrekoak diren zehazpenak, Arau hauetako dagokien Eranskinean zehaztuta datoz.

## 2. epigrafea.—Sistema Orokorren burutzapena

**2.3.4.** EGLUaren kudeaketari loturik dauden Sistema Orokorretako lurretarako aplikagarri izango dira ELUari loturik daudenetarako zehaztapenak eurak, honako salbuespen hauekin:

a) Lurren jabeek beren konpentsaziorako eskubidea izango dute Sektore urbanizakorretan, Hirigintza Jarduketa Egitarau baten bitartez garatu behar den BAari dagokion Ereduzko Probetxamenduaren arabera, Udalarri derrigorrez lagatu behar zaion zatia deskontatu ondoren.

b) Sistema Orokorretako lurrak desjabetzapenaren edo zortasun ezarpenaren gai izan daitezke dagokien HJEa onetsi baino lehen, eta organo desjabetzaileak dagokion probetxamenduaren adjudikaziorako eskubidea izango du, bidezko konpentsazio edo lurren birziriketa proiektuaren bitartez.

## 4. KAPITULUA

### LURZORU URBANIZAEZINA

#### 1. SEKZIOA

#### LURZORU URBANIZAEZINEKO JARDUKETAK

**2.4.1.** Bere kategoria dena dela, Lurzoru Urbanizaezinak ez du hirigintza probetxamendurik. Hirigintza Arauek edo berauen aurreranzko aplikazioagatik gerta daitezenez, lurzoru horren gainean, eraikuntza, erabilera eta aldakuntzetarako ezar ditzaten mugek ez dute inolako karteordainerako eskubiderik emango, baldin eta muga horiek, lurrak, bere egiazko ustiapenagatik berez darion landa etekinagatik, duen hasierako balioan eraginik ez badute edo jabariaren besterenganaketa edo derrigorrezko desjabetzapena ez badakarte.

**2.4.2.** Mota honetako lurzoruko jarduketak LLTBaren 16. artikuluan eta 18. artikuluan aurreikusita dauden eskubideei, prozedurari eta tramitazioari loturik egongo dira, eta, nolanahi ere, dagokion Gakoan biltzen diren zehaztapenak bete beharri loturik.

**2.4.3.** Lurzoru Urbanizaezinean landa lurzaitetak baino ez dira egin ahal izango. Lurzaitiketa horiek nekazaritzari buruzko legerian xedatzen denari atxikiko zaizkio, eta, edozein modutan ere, aurretiko udalaren lizentziari loturik egongo dira. Landa lurzaitetak egiteko lizentziak tramitatzeko, Hirigintza Arau hauetako IV. Tituluko 5. Kapituluko hiru garren Sekzioan xedatzen denari egongo zaio.

de Actuación Urbanística para su desarrollo. La secuencia para la urbanización del SUNP, en orden a la redacción, tramitación y eventual aprobación de documentación, será la siguiente:

a) *Programación por iniciativa pública.*—Transcurridos cuatro años desde la aprobación definitiva del PGOU, el Ayuntamiento revisará su Programa de Actuación; en el supuesto caso de que, en este momento, los indicadores contenidos en el Programa del PGOU hayan sido rebasados en la cuantía que aquel establece, programará el suelo necesario para un nuevo cuatrienio. Si, de acuerdo con las previsiones municipales, fuera necesario programar Suelo Urbanizable del actual No Programado, éste pasará a formar parte del SUP, constituyéndose en un Área de Reparto independiente, si bien el Ayuntamiento no queda comprometido para su inclusión. En todo caso, la clasificación del SUP cuya procedencia sea de Suelo Urbanizable No Programado, requerirá una revisión cualificada del Programa de Actuación.

b) *Programación por iniciativa privada.*—El Ayuntamiento admitirá a trámite los PAU desarrollados por la iniciativa privada sobre áreas de SUNP previamente fijadas por el Plan, en las condiciones en las que se determinen, las cuales serán fijadas por el Ayuntamiento atendiendo a la existencia o no de más de una propuesta de desarrollo, sobre áreas coincidentes o alternativas. Dichas condiciones tomarán la forma de bases de concurso para convocatoria de desarrollo de PAU, si procede. Dichos PAU, cada uno de los cuales constituirá un Área de Reparto, serán posteriormente desarrollados a través de Planeamiento Parcial, reparcelación-compensación, Proyectos de Urbanización y proyectos de edificación. Estos documentos cumplirán las mismas condiciones de carácter general que se fijan para el SUP en el capítulo anterior.

**2.3.2.** Los PAU desarrollarán Áreas de Reparto con características de unidades urbanísticas integradas, según las condiciones que establece el artículo 71 del RP. Se establecen unidades mínimas de ordenación y condiciones particulares para las diferentes zonas de SUNP existentes en el término municipal, que habrán de ser tenidas en cuenta en el momento de redactar los PAU como condiciones adicionales a las previstas en la legislación vigente. En tanto no se aprueban los PAU, las construcciones de SUNP se regulan a través del artículo 85 de la Ley del Suelo.

**2.3.3.** Las especificaciones de obligado cumplimiento para las diferentes áreas de SUNP vienen detalladas en el anejo correspondiente a estas Normas.

## Epigrafe 2.—Ejecución de los Sistemas Generales

**2.3.4.** Para los terrenos de Sistemas Generales vinculados a la gestión del SUNP serán de aplicación las mismas determinaciones que para los vinculados al SUP con las siguientes salvedades:

a) Los propietarios de terrenos tendrán derecho a su compensación en los Sectores urbanizables de acuerdo con el Aprovechamiento Tipo correspondiente al AR a desarrollar a través de un Programa de Actuación Urbanística, descontada la parte del mismo que resulte de cesión obligatoria al Ayuntamiento.

b) Los terrenos de Sistemas Generales podrán ser objeto de expropiación o de imposición de servidumbres con anterioridad a la aprobación del PAU correspondiente, y tendrá derecho el órgano expropiante a la adjudicación del aprovechamiento correspondiente, a través del proyecto de compensación o reparcelación oportuno.

## CAPITULO 4

### EL SUELO NO URBANIZABLE.

#### SECCIÓN 1.ª

#### ACTUACIONES EN EL SUELO NO URBANIZABLE

**2.4.1.** Cualquiera que sea su categoría, el Suelo No Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impusieron estas Normas Urbanísticas o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que tales limitaciones no afectasen al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que le es propio por su explotación efectiva, o no constituyesen una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

**2.4.2.** Las actuaciones en esta clase de suelo estarán sujetas a los derechos, procedimiento y tramitación previsto en el artículo 16 y en el artículo 18 del TRLS, y en todo caso con sujeción a las especificaciones de la Clave correspondiente.

**2.4.3.** En Suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas. Dichas parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria, y en todo caso estarán sujetas a licencia municipal previa. Para la tramitación de licencias de parcelaciones rústicas se estará a lo dispuesto en el título IV, capítulo 5, sección 3.ª de estas Normas Urbanísticas.

**2.4.4.** Ez da baimenduko ez eta burutuko nekazaritzari buruzko legerian aurreikusita dagoen gutxienezko labore unitatetik beherako landa lurzatiatarik, ez eta aipatu gutxienezko azaleratik beherako finken bereizketarik ere.

**2.4.5.** LUEaren berezko izaera kontutan, beren beregi debekaturik geratzen da bere hirigintza lurzatiaketa. Lurzatiaketa bat hirigintzazkotzat joko da finca matríz batean, urbanizazio, lurra erloetan banatzeko edo, aldi berean, eraikitze lanak egiten direnean; edo, aldi bereko jarduketa ez izan arren, urbanizazio plan baterakoia dagoela ondoriozta daitekeenean.

**2.4.6.** Halaber, lurzatiaketa batek hirigintza izaera duela uste izango da ondorengo agerkai hauetako bat gutxienez agertzen badu.

a) Landa helburuetarako berezkoa ez den banaketa eta lurzati-forma izatea, edo alde horretako abelur-erabilerearako ohiko lurzatiaketa kontrako dena.

b) Irukidakapen kartografiko ofizialetan zehaztuta agertzen ez diren lurzatiaketa osorako irizpide komun eskuliboak edukitzea, edo bere barruan gurgildunetarako auzobideak, asfaltoztatuak edo tinkotuak, bi metrotik gorako ibiltze-zabalerakoak edukitzea, espaloi-xingolaketarik eduki edo ez.

c) Multzorako ur hornikuntzaren zerbitzuak, lurpeko ubideak direnean, multzorako energia elektrikoaren hornikuntza, hartune bakarreko saneamenduko sarea edukitzea, eta zerbitzuetako edozein auzoguneetan zehar doanean.

d) Gizarte, osasun, kirol, aisia eta jolasaldi zentroen, merkataritzako enpresa antzerakoen herri instalazioak edukitzea lurzati baliatzaileek bakarrik erabiltzeko.

e) Eraikita edo proiektutan edukitzea jabetza horizontalaren araubidean etxebizitza gisa erabiliak izateko gai diren eraikuntzak.

f) Lurrean edo bere inguruneetan, bere kokaera eta ezaugarriak ezaugarritzeko merkataritzako publikizitatea, publikitate inprimatua edo gizarte komunikabideetan iragarpenak egotea, onspen edo baimenaren data eta eman zuen organoa adierazi gabe.

**2.4.7.** Hirigintzako lurzatiaketa badagoela aintzatesteak, eska zitezkeen lizentziak ukatzea ekarriko du berarekin, bai eta hasiak diren obrak eta bestelako eskuhartzeak berehalaxe geldiaraztea ere, hauek gertatzen zitzaizkeen zehapenen kaltetan gabe.

**2.4.8.** Ez da lurzatiaketen burutzapenari jarraitzerik egongo, lurzatiaketa horiek, lehendik indarrean zegoen gutxienezko labore-unitatearen itzalpean, bai lurren landa-izaera aldatzea dakartzelako bai biztanlegunea sortzen dutelako, arautegi honekiko egoera bateraezinak sortarazten dituztenean.

**2.4.9.** Lurzoru Urbanizaezinen barruko biztanlegune iritziko zaio, hirigintza zerbitzu komun beharrian objektiboak, hala nola, ur hornikuntzarako sarea, saneamenduko sarea, herri argiteriako sarea, irispideen sistema, etab., hiri destinoako arloen berezkoak direnak, agertzen dituen biztanle-kokapen orori.

**2.4.10.** Debekaturik geratuko dira biztanlegunea eratzeko arriskua suposatzen duten eraikuntzak; alde honetatik, biztanlegunetzat joko da 500 metroko diametroko zirkulu baten barruan inskribatuta geratzen diren hiru etxebizitza edo gehiagoko edozein kokapen, edo zirkulu horretan inskribaturiko eraikin multzo baterako irispidea edo zerbitzu komunak daudenean, haien erabilera dena dela.

Edozein modutan ere, HAPOak landaguneak mugatzen ditu lurzoru urbanizaezinean, eta beren itxuraketa historikoak tratamendu berezia eskatzen du aplikagarri zaizkien Gakoaren bitartez.

**2.4.11. Onartutako eta debekaturiko erabilera.**—Lurzoru Urbanizaezinen berezko erabilera dira bere probetxamenduaren ekoizpen oinarria osatzen dutenak, hau da: nekazaritza, abeltzaintza eta basozaintza. Hirigintza Arau hauek ezartzen duten araupeketak bateragarri egin nahi ditu erabilera hauetako bakoitza gorde eta sustatzea, ekologiaren, kulturaren, paisaiaren eta lurren ekoizpenaren izankidetasunetik eta beren balioak babestetik eratorritzen diren mugekin.

Aurreko erabilerekin bateragarriak dira landa ingurunean kokatu behar direnak, bai beren izaeragatik ingurune horri loturik egon behar direlako, bai hiri ingurunean kokatzea komenigarria ez delako. Hirigintza Arau hauek ezartzen dizkieten mugek mota honetako lurzoruaren berezko erabilerekin haren bateragarritasuna eta bere baloreak babestera jotzen dute.

Erabilera debekatuak dira, oro har, Lurzoru Urbanizaezinean hiri ingurunean berezko destinoa dutenak eta haren berezko erabilerekin bateraezinez gertatzen direnak. Babes berezipeko lurzoruaren eremuan, debekatu egiten dira, gainera, kategoria honetako lurzoruaren barruan bereizten diren motetarik bakoitzaren erabilera eta balore bereizgarrien sustapen eta babesarekin bateraezinezkoak diren erabilera.

**2.4.12. Mugen izaera.**—Bere kategoria dena dela, Lurzoru Urbanizaezinezkoak ez du hirigintzako probetxamendurik. Baimendutako eraikunt-

**2.4.4.** No se autorizarán, ni podrán ejecutarse, parcelaciones rústicas por debajo de la unidad mínima de cultivo prevista en la legislación agraria, ni la segregación de fincas de superficie inferior a tal dimensión mínima.

**2.4.5.** Dada la propia naturaleza del SNU, queda expresamente prohibida su parcelación urbanística. Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matríz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes, o edificación de forma conjunta; o, cuando aun no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan de urbanización unitario.

**2.4.6.** Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones:

a) Tener una distribución y forma parcelaria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona.

b) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos para toda la parcelación, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos metros, tengan o no encintado de acera.

c) Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean canalizaciones subterráneas, de abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto, de red de saneamiento con recogida única, y cuando cualesquiera de los servicios discorra por los espacios comunales.

d) Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos, para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.

e) Tener construidas o en proyecto edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal.

f) Existir publicidad mercantil en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social que no contengan la fecha de aprobación o autorización y el órgano que la otorgó.

**2.4.7.** La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.

**2.4.8.** No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que, al amparo de la unidad mínima de cultivo anteriormente vigente, pudieran generar situaciones incompatibles con esta normativa por implicar transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos, o constituir núcleo de población.

**2.4.9.** Se entenderá por núcleo de población dentro del Suelo No Urbanizable todo asentamiento humano que presente objetivamente necesidades de servicios urbanísticos comunes, tales como red de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público, sistema de accesos viarios, etc. que son características de las áreas con destino urbano.

**2.4.10.** Quedarán prohibidas las edificaciones cuya construcción supusiere el peligro de formación de un núcleo de población, entendiéndose como tal cualquier asentamiento de tres o más viviendas que queden inscritas dentro de un círculo de 500 metros de diámetro, o cuando exista acceso o servicios comunes para un conjunto de edificaciones inscritas en dicho círculo, sea cual sea su uso.

En todo caso, el PGOU delimita núcleos rurales en suelo no urbanizable, cuya configuración histórica requiere un tratamiento específico de las mismas a través de la Clave que les es de aplicación.

**2.4.11. Usos admitidos y prohibidos.**—Los usos propios del Suelo No Urbanizable son aquellos que constituyen la base productiva de su aprovechamiento, es decir: el agrícola, el pecuario y el forestal. La regulación que estas Normas Urbanísticas establecen tienden a hacer compatible la preservación y fomento de cada uno de estos usos con las limitaciones derivadas de su coexistencia y de la protección de los valores ecológicos, culturales, paisajísticos y productivos de los terrenos.

Son usos compatibles con los anteriores aquellos que deben localizarse en el medio rural, sea porque por su naturaleza es necesario que estén asociados al mismo, sea por la no conveniencia de su ubicación en el medio urbano. Las limitaciones que le imponen estas Normas Urbanísticas tienden a garantizar su compatibilidad con los usos propios de esta clase de suelo y la protección de sus valores.

Son usos prohibidos con carácter general en el Suelo No Urbanizable aquellos que tienen su destino natural en el medio urbano, así como los que resultan incompatibles con los usos propios de aquél. En el ámbito del suelo especialmente protegido se prohíben además aquellos usos incompatibles con el fomento y protección de los usos y valores característicos de cada uno de los tipos que se diferencian dentro de esta categoría de suelo.

**2.4.12. Carácter de las limitaciones.**—Cualquiera que sea su categoría, el Suelo No Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las



zak eta instalazioak, Lurzoru Urbanizaezinen berezko erabileren susta-pen eta babesaren zioz edo berari loturik daudenen zioz, eta hiri inguru-nearekin bateraezinek gertatzen direnen araupeketa eta kontrolaren ondorioz baimentzen dira.

Hirigintza Arau hauek edo beren geroagoko aplikazioagatik gertatzen direnek Lurzoru Urbanizaezinen gainean eraikuntzari, erabilerari eta aldakuntzei ezartzen dizkieten mugek ez dute inolako kalteordainerako esku-biderik emango, salbu eta lurrek, beren egiazko ustiapenagatik berezkoa duten landa etekinaren zioz duten hasierako balioaren gutxipena sortarazten duen aparteko lotura direnean.

**2.4.13. Lizentzia behar duten egintzak.**—Arautegi honetako IV. Titulu-luko 1. Kapituluaren zerrendatzen diren obra eta jarduera guztiek udalaren lizentzia lortu behar dute aurretik.

Ez dute aurretiko udalaren lizentziarik behar nekazaritza, abeltzaintza eta basozaintzaren berezko zereginetik, baldin eta eraikuntzazko ez eta lurraldearen profilararen edota probetxamenduaren aldakuntzazko egintzak ez badira.

**2.4.14. Arau baterakideak.**—Mota honetako lurzoruari aplikagarri zaio, gaia dela-eta, ondorengo hauek ukitzen dituen sektorekako eta berriazko arautegia: komunikabideak, lurraldearen oinarritzko azpiegiturak, nekazaritza, abelur, basozaintza eta meatzaritzaren erabilera eta garapena, urlasterrak, lakuetakoa edo urtegiturak, etab.

Arautegi baterakide honetan eska daitezkeen administrazio baimenak udalaren lizentziaren aurretikoak dira, eta ez dute inoiz ere haren eraginak sortzeko ahalmenik, ez eta haren egonezaren ondoriozko egoera juridikoa ongiztekorik.

## 2. SEKZIOA

### PLANGINTZAKO TRESNEN BITARTEZKO GARAPENA

**2.4.15. Plan Berezien bitarteko garapena.**—HAPO honek Lurzoru Urbanizaezinerako egiten dituen aurreikuspenen garapenerako, Plan Berezia-ko soilik idatzi ahal izango dira. Hauek helburu izan ahal izango dute Lurzoruari buruzko Legearen 17. artikuluan eta hurrengoetan eta Plangintzari buruzko Arau-diko baterakoak diren aurreikusten diren artetik, baldin eta Lurzoru Urbanizaezinerako ezarritako araupeketarekin bateragarria bada.

Plan Berezien hauen helburu nagusiak izango dira, beraz, honako hauek: paisaia, izadi eta kultur baloreak edo nekazaritza jardueretarako diren guneak babestu eta sustatzea, landa ingurunearen artapena eta hobekuntza, lurraldeko komunikabideen eta oinarritzko azpiegituren babesa eta azken hauen eta Sistema Orokorren zuzeneko burutzapena.

Plan Berezia-ko idatziko dira, orobat, mota honetako lurzoruen berezkoak diren jarduerak kontzentratzeko arlo bat antolatu nahi denean, bai eta beren dimentsio, zerbitzu edo konplexutasunagatik, tresna hau behar duten nekazaritzazko edo gizarte intereseko instalazioak ezarri nahi direnean ere.

**2.4.16. Zehaztapenak.**—Plan Berezien horiek HAPO honen zehaztapenak bete beharko dituzte, edo udalerrira ukitzen duen Lurralde Antolaketarako tresnaren baten ondorioz sortzen direnak.

## 3. SEKZIOA

### ERAIKUNTZAK ETA INSTALAZIOAK

#### 1. epigrafea.—Baimendutako obra, instalazio eta eraikuntzak

**2.4.17. Baimendutako obrak.**—Lurzoru Urbanizaezin sinplean eta, kategoria bakoitzerako ezarritako baldintzek uzten dutenean, babespekoan, honako instalazio mota hauek soilik baimendu ahal izango dira:

a) Finkaren izaerari eta destinoari egokitzen zaizkien nekazaritza-ko ustiatzietarako obrak eta eraikuntzak.

b) Landa ingurunean kokatu behar diren herri onurako edo gizarte intereseko instalazio eta eraikuntzak, hauen barruan sartzen direla lurraldearen oinarritzko azpiegiturak eta Sistema Orokorrak.

**2.4.18. Debekatutako obrak.**—Debekatutako geratzen dira aurreko lehenalduek bilduta ez dauden eraikuntzak edo instalazioak.

Oro har, debekatutako egiten dira hiri arloetako berezko eraikuntzak eta lurzorua honetarako debekatuak adierazten diren erabilerari atxikita dauden guztiak.

**2.4.19. Lizentzia eta aurretiko baimena.**—Lurzoru Urbanizaezinean obrak, instalazioak edo eraikuntzak burutzeak udalaren lizentzia eta EHAEko hirigintza organo eskudunen aurretiko baimena beharko ditu.

Ez da hirigintza baimenik behar izango lizentzia emateko, obra publikoaren burutzapen, mantenimendua eta zerbitzuari loturiko eraikuntzen eta instalazioen kasuan, baldin eta herri titulartasunpekoak eta irabazasmorik gabekoak badira; halaber, ez da behar izango abelur ustiapenei loturiko eraikuntzak edo instalazioak direnean. Bi baldintza horiek betetzen ez dituztenek gizarte intereseko instalazioetarako tramite orokorrari jarraitu beharko diote.

edificaciones e instalaciones permitidas lo son en razón del fomento y protección de los usos propios del Suelo No Urbanizable o de los que están asociados al mismo, así como de la regulación y control de aquellos que resultan incompatibles con el medio urbano.

Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre el Suelo No Urbanizable imponen estas Normas Urbanísticas, o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no conferirán derecho a indemnización alguna en cuanto no constituyan una vinculación singular que origine la disminución del valor inicial que poseyeran los terrenos por el rendimiento rústico que les sea propio por su explotación efectiva.

**2.4.13. Actos sujetos a licencia.**—La ejecución de todas las obras y actividades que se enumeran en el capítulo 1, título IV de esta Normativa, está sujeta a la obtención previa de licencia municipal.

No están sujetos al otorgamiento de la licencia municipal previa los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento existentes.

**2.4.14. Normas concurrentes.**—Es de aplicación a esta clase de suelo, por razón de la materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a: vías de comunicación, infraestructuras básicas del territorio; uso y desarrollo agrícola, pecuario forestal y minero; aguas corrientes y lacustres o embalsadas, etc.

Las autorizaciones administrativas que puedan ser exigidas en esta normativa concurrente tienen el carácter de previas a la licencia municipal, y no tendrán en ningún caso la virtud de producir los efectos de la misma, ni subsanar la situación jurídica derivada de su inexistencia.

## SECCIÓN 2.ª

### DESARROLLO MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

**2.4.15. Desarrollo por Planes Especiales.**—Para el desarrollo de las previsiones de este PGOU en el Suelo No Urbanizable sólo se podrán redactar Planes Especiales. Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en los artículos 17 y siguientes de la Ley del Suelo y concordantes del Reglamento de Planeamiento, que sea compatible con la regulación establecida en el Suelo No Urbanizable.

Los principales objetivos de estos Planes Especiales podrán ser pues: la protección y potenciación del paisaje, los valores naturales y culturales o los espacios destinados a actividades agrarias, la conservación y mejora del medio rural, la protección de las vías de comunicación e infraestructuras básicas del territorio y la ejecución directa de estas últimas y de los Sistemas Generales.

Se redactarán también Planes Especiales cuando se trate de ordenar un área de concentración de actividades propias de esta clase de suelo, así como cuando se trate de implantar instalaciones agrarias o de interés social cuya dimensión, servicios o complejidad requieran de este instrumento.

**2.4.16. Determinaciones.**—Dichos Planes Especiales deberán cumplir las determinaciones de este PGOU, o las que surjan por algún instrumento de Ordenación Territorial que afecten al término municipal.

## SECCIÓN 3.ª

### CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES

#### Epígrafe 1.—Obras, instalaciones y edificaciones permitidas

**2.4.17. Obras permitidas.**—En el Suelo No Urbanizable simple, y en el protegido donde las condiciones establecidas para cada categoría lo permitan, sólo podrán ser autorizados los siguientes tipos de instalaciones:

a) Las obras y construcciones destinadas a explotaciones agrarias adecuadas a la naturaleza y destino de la finca.

b) Las instalaciones y edificaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, incluyendo entre ellas las infraestructuras básicas del territorio y Sistemas Generales.

**2.4.18. Obras prohibidas.**—Quedan prohibidas las construcciones o instalaciones no comprendidas en los párrafos anteriores.

En general, se prohíben las construcciones propias de las áreas urbanas, así como todas aquellas afectadas a los usos que se declaren prohibidos de esta clase de suelo.

**2.4.19. Licencia y autorización previa.**—La ejecución de obras, instalaciones o construcciones en el Suelo No Urbanizable está sujeta a licencia municipal y a la previa autorización de los órganos urbanísticos competentes de la CAPV.

No será necesaria la autorización urbanística para la concesión de licencia en el caso de las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, siempre que sean de titularidad pública y sin ánimo de lucro, ni cuando se trate de edificaciones o instalaciones vinculadas a explotaciones agropecuarias. Las que no cumplan ambas condiciones deberán seguir el trámite general de las instalaciones de interés social.

**2.4.20. Beste administrazio baimen batzuk.**—Nekazaritza, meategiei, urei, basoei, errepideei eta abarri buruzko legerian eskatzen diren administrazio baimenak ere udalaren lizentziaren aurretikoak izango dira, eta ez dituzte inoiz ere lizentziaren ez eta hirigintza baimenaren eraginak sortuko, eta ez dituzte baten, bestearen edo bien egonezaren ondorioz sortzen diren egoera juridikoak ongintuko.

**2.4.21. Plan Bereziak.**—Burutu nahi den instalazioak aparteko dimentsio, zerbitzu edo konplexutasuna edukiz gero, Lurralde Antolaketa-ko Sailak Plan Berezi bat idaztea eskatu ahal izango du, hirigintzazko baimenaren aurretikoa. Halaber, Plan Berezi baten onspena beharko da berezko antolaketa behar duten kontzentrazio edo jarduera arloetan instalazioak baimentzeko.

**2.4.22. Herri jabariaren babesa.**—Dagokion finka abelbide batekin, edo bide, ubide, aintzira edo urtegi publiko batekin mugakidea denean, baimena eta lizentzia baldintzaturik egongo dira herri jabaria mugatzera eta bihurtzera, arautegi honetan aurreikusten denaren arabera, salbu eta Hirigintza Arau hauetako 5.20.7 artikuluan adierazten diren zatitza-emangune handiagoko kautelak betetzen badira.

## 2. epigrafea.—Nekazaritza Ustiategietako eraikuntzak eta instalazioak

### 2.4.23. Nekazaritza ustiategietako instalazioak:

a) Nekazaritza ustiategietarakoak, finkaren izaerari eta destinoari egokitzen zaizkiena eta nekazaritza buruzko arautegiari datzekionak izango dira Lurzoru Urbanizaezinean, oro har, baimendu ahal izango diren eraikuntza eta instalazioak.

Dagokion finak beste eraikuntza batzuk egonez gero, justifikatu egin beharko da instalatu nahi denaren eginkizuna ezin daitekeela behar bezala bete daudenetik ezeinekin ere.

b) Etxebizitza erantsiak. Salbuespenez, famili etxebizitzaren eraikuntza baimendu ahal izango da, baldin eta honako inguruabar hauek biltzen badira:

— Etxebizitza egon badagoen edo instalazio berriko nekazaritza ustiategi baten funtzionamendurako beharrezkoa izatea; instalazio berrikoaren kasuan, espediente berean eskatuko da baimena. Finka horretan beste etxebizitza batzuk egonez gero, justifikatu egin beharko da guztiak behar direla ustiategirako.

— Etxebizitza aipatu ustiategiari eta dagokion finkari atxikita geratzea.

— Biztanlegunerik eratzeako arriskurik ez egotea, landaguneak salbu.

— Babes berezipeko lurzorua izanez gero, egoitzazko erabilera onartzea.

**2.4.24. Udalaren lizentzia eta aurretiko hirigintzazko baimena.**—Aurreko artikuluan aipatu diren obra, instalazio eta etxebizitzek udalaren lizentzia behar dute; lizentzia hori, herri onurako edo gizarte intereseko instalazioetarako eskatzen denean, Bizkaiko Foru Aldundiaren Hirigintza eta Ingurugiro Batzordeak, izaki honek xedatzen duen tramitearen arabera, baimendu ondoren baino ezin izango da eman.

**2.4.25. Gutxienezko labore-unitatea eta gutxienezko lurzatiea.**—Aurreko 2.4.13 artikuluko a) eta b) lerroaldeetan aipatzen diren eraikuntzak, Lurzoru Urbanizaezina banatu deneko kategorietarik bakoitzerako finkatutako gutxienezko luze-zabala edukitzearen baldintza betetzen duten lurzati lokabeei lotu beharko zaizkie beti ere.

Baldintza hau betetaketat joko da, adierazi den horretatik beherako luze-zabala duen finka bateko eraikuntzak edo instalazioak izan arren, instalazio horri beste finka batzuk lotzen zaizkionean, hots, batean hartuta aipatu gutxienezko azaleraren dimentsioa lortzeko moduan.

Izakizun horietan, eta baimena baino lehen, jabeak finka ezberdinak multzotu beharko ditu, multzoketaren tituluan zehaztasun osoz deskribatuz, bai eta horren ondoriozkoa finka bakar gisa eta erregistroko zenbaki bakarra duela inskribatu ere, berariz aipatuta egon behar dela, mugakideak ez diren arren, batean «ustiatzeko unitate organikoa» osatzen dutela. Hori guztia, Hipotekari buruzko Araudiko 44 eta 45. artikuluekin bat etorriz.

Hirigintzazko baimena emateak mutzoketaren ondoriozko finkaren banaezintasuna ekarriko du, bai eta jabeak xehetasun hori Erregistroan inskribatu behar izatea, betekizun hori gabe baimenak ez baitu inolako eraginik sortuko.

**2.4.26. Erabileraren eta eraikuntzaren baldintzak.**—Eraikuntza, higiene, segurtasun eta estetikari buruzko baldintzak, oro har, arautegi honetako V. Tituluan adierazten direnak dira, Kapitulu honetan zuzenean araututa geratzen ez den guztirako. Babes berezipeko lurzoruaren eremuan aurrekoak aplikatuko dira Gako bakoitzean finkaturiko baldintza berezien kontrakoak ez diren bitartean.

**2.4.27. Arautegi eta Jarraibide bereziak.**—Instalazio hauetako mota bakoitzak aplikagarri gerta dakioken arautegia beteko du, bai eta Bizkaiko Foru Aldundiak edo EHAEko gobernu organoek eman ditzaten agindu eta jarraibideak.

**2.4.20. Otras autorizaciones administrativas.**—Las autorizaciones administrativas exigidas en la legislación agraria, de minas, de aguas, de montes, de carreteras, etc., tienen también carácter de previas a la licencia municipal, y no producirán en ningún caso los efectos de la licencia ni de la autorización urbanística, ni subsanarán las respectivas situaciones jurídicas que se deriven de la ausencia de una, otra o ambas.

**2.4.21. Planes Especiales.**—En el caso de que la instalación que se pretende ejecutar sea de dimensión, servicios o complejidad singulares, la Consejería de Política Territorial podrá requerir la formulación de un Plan Especial previo a la autorización urbanística. Será también necesaria la aprobación de un Plan Especial para autorizar instalaciones en áreas de concentración y actividades que requieran una ordenación previa.

**2.4.22. Protección de dominio público.**—Cuando la finca sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público, la autorización y la licencia se condicionarán al deslinde y restitución del dominio público en los términos previstos en esta normativa, salvo que se cumpla con las cautelas de mayor retranqueo expresadas en artículo 5.20.7 de estas Normas Urbanísticas.

## Epígrafe 2.—Edificaciones e instalaciones de explotaciones agrarias

### 2.4.23. Instalaciones de explotaciones agrarias:

a) Las edificaciones o instalaciones que se podrá autorizar edificar con carácter ordinario en Suelo No Urbanizable son las destinadas a explotaciones agrarias, adecuadas a la naturaleza y destino de la finca, y ajustadas a la normativa agraria.

En el caso de que en la finca existan otras edificaciones, habrá de justificarse que la función de la que se quiere instalar no puede ser adecuadamente atendida con ninguna de las existentes.

b) Viviendas anexas. Con carácter excepcional se podrá autorizar la edificación de viviendas familiares siempre que se den las siguientes circunstancias:

— Que la vivienda sea necesaria para el funcionamiento de una explotación agraria existente o de nueva instalación, en cuyo caso la autorización se solicitará en el mismo expediente. En el caso de que en la finca existieran otras viviendas habrá de justificarse que todas son necesarias para la explotación.

— Que la vivienda quede vinculada a la explotación mencionada y a la finca a la que se adscribe.

— Que no exista riesgo de formación de un núcleo de población, excepto los núcleos rurales.

— Que, en caso de tratarse de suelo especialmente protegido, se admita el uso residencial.

**2.4.24. Licencia municipal y autorización urbanística previa.**—Las obras, instalaciones y viviendas citadas en el artículo anterior están sujetas a licencia municipal; la cual, cuando se solicite para instalaciones de utilidad pública o interés social, sólo podrá otorgarse previa su autorización de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de la Diputación Foral de Bizkaia según el trámite que dicho ente disponga.

**2.4.25. Unidad mínima de cultivo y parcela mínima.**—Las construcciones a que se refieren los párrafos a) y b) del artículo 2.4.13 deberán, en cualquier caso, vincularse a parcelas independientes que reúnan la condición de disponer de la superficie mínima fijada para cada una de las categorías en que se ha dividido el Suelo No Urbanizable.

Se entenderá cumplida esta condición cuando, aun disponiendo la construcción o instalación en una finca de superficie inferior a la indicada, se vinculen otras fincas a dicha instalación de forma que alcancen en conjunto la dimensión de la citada superficie mínima.

En tales supuestos, y con carácter previo a la autorización, deberá procederse por el propietario a agrupar las diferentes fincas, describiéndolas con total precisión en el título de la agrupación, así como a inscribir la resultante como una sola finca y bajo un solo número registral, con expresa mención de que, aun no siendo colindantes, forman en conjunto una «unidad orgánica de explotación». Todo ello de conformidad con los artículos 44 y 45 del Reglamento Hipotecario.

La concesión de la autorización urbanística determinará la indivisibilidad de la finca resultante de la agrupación y la necesidad de inscripción de dicho extremo por el propietario en el Registro, sin cuyo requisito la autorización no producirá efecto alguno.

**2.4.26. Condiciones de uso y edificación.**—Las condiciones de edificación, higiénicas, de seguridad y estéticas son, con carácter general, las que se expresan en el título V de esta normativa, para todo lo que no quede regulado directamente en este capítulo. En el ámbito del suelo especialmente protegido se aplican las anteriores en tanto no entren en contradicción con las condiciones específicas fijadas en cada Clave.

**2.4.27. Normativa e Instrucciones Específicas.**—Cada tipo de estas instalaciones se sujetará a la normativa específica que pueda afectarles, así como a las órdenes e instrucciones que puedan ser dictadas por la Diputación Foral de Bizkaia o por los órganos de gobierno de la CAPV.

### 3. epigrafe.—*Herri onurako edo gizarte intereseko eraikuntzak eta instalazioak*

**2.4.28. Lizentzia eta aurretiko hirigintzako baimena.**—Eraikuntza eta instalazio hauek udalaren lizentzia behar dute, eta hau, 69/1983 Dekretuaren 7.11 artikulua, Lurzoruari buruzko Legearen 86. artikuluari loturik, zehazten duenaren arabera, Lurralde Antolaketako Diputatuak aurretiko baimena eman ondoren baino ezin izango da eman.

**2.4.29. Herri onura eta gizarte interesa.**—Atal honetan sartzen diren instalazio eta eraikuntza guztiak izango dira horrelakoak, ondorengo izakizun hauetakoren batean edo bestean sartu ahala:

a) Herri onurakotzat aintzatestea legeriaren aplikazio zuzenagatik edo Administrazio Organo eskudunek horrela adierazi izanagatik.

b) EHAEak hirigintzako baimenaren prozeduran bertan gizarte interesekotzat jo izana. Izakizun honetan, eskatzaileak instalazioaren gizarte interesa zuri beharko du eskabidean, eta Udalak Udalerriko gizarte interesari buruz erabakiko du, Lurralde Antolaketako Diputatuak dela, baimenaren egintzan, gizarte interesekotzat aintzatesteari buruz behin-betiko ebaztikoa duena.

**2.4.30. Motak.**—Ondorengo taldeetakoren batean sar daitezkeen eraikuntzen eta instalazioen herri onura edo gizarte interesa soilik aintzatesteko da:

a) *Azpiegitura eta sistema orokorrak:* Guztiz edo zati batez, Lurzoru Urbanizazinean ezarri behar diren lurraldeko oinarriko azpiegiturak eta udal Sistema Orokorrak osatzen dituzten instalazioak. Esaterako, ur biltzeak, hilerriak, kolektoreak, komunikabideak, aduktoreak, hondakindegia, tentsio handiko lineak, Nazio Defentsarako diren zenbait instalazio, etab.

b) *Landa inguruneari loturik dauden instalazioak:* Burutu beharko duten jardueragatik, landa inguruneari lotuta egon behar diren nolanhiko izaerako eraikuntzak eta instalazioak, salbu eta abelur ustiategiei loturiko eraikuntzak edota instalazioak direnean. Argibide gisa aipa daitezke erazketa jarduerak, arrain-haztegiak, eskola-abeletxeak, landa edo izadi ingurunea aztertzeko zentroak, ingurune hau gozatzeko kirol eta jolas instalazioak, atsedena eta aire kutsatugabea beren terapeutikaren oinarri dituzten laguntza eta osasun zentroak, etab.

c) *Hiri ingurunearekin bateraezina diren instalazioak:* Beren izaera eta baldintza bereziengatik, edo antolamendu juridikoak horrela ezartzen duelako, hiri ingurunean instalatu behar ez izan eta Lurzoru Urbanizazinean beren instalaziorako lekurik egokiena duten eraikuntza edo instalazioak. Esaterako, Jarduera Gogaikarri, Osasungaitz, Kaltegarri eta Arriskutsuei buruzko Araudian hiri ingurunearekin bateraezinekotzat jotzen diren jarduerak edo, lurzorua kontsumo handia egiten dutelako, biztanledun guneetarako arriskugarritasun edo gogaikarritasunagatik, landa ingurunean instalatu behar direnak, adibidez, autodromoak, zaldiketa instalazio handiak, ibilgailu airearinetarako hegada zentroak, etab.

d) *Etxebizitza erantsiak:* Salbuespenez, herri onurako edo gizarte intereseko instalaziora loturiko famili etxebizitzaren eraikuntza baimendu ahal izango da, baldin eta instalazioaren funtzionamendurako haien beharra zurriz bada eta arautegiak erabilera honetarako ezartzen dituen gainerako baldintzak betetzen badira.

e) *Herrilanetarako zerbitzua:* Titulartasun pribatuzko herrilanen mantenimenduari eta zerbitzuari loturiko instalazioak.

**2.4.31. Lurzatiaren baldintzak.**—Beren izaeragatik, aurreko artikuluko a) eta b) puntuetan sartzen diren instalazioak ez dute lurzatiaren tamainuarekiko inolako mugari loturik. Gainerako eraikuntzak aplikazio Gako bakoitzean finkatzen diren atzemate eta atzera-emanguneen baldintzak betetzeko bide ematen duen lur bati atxiki beharko zaizkio.

**2.4.32. Arautegi eta jarraibide bereziak.**—Instalazio hauetakoko bakoitzak dagokiokeen Arautegi berezia bete beharko du, bai eta BFAk eman ditzan agindu eta jarraibideak ere.

**2.4.33. Dauden eraikinen gaineko jarduketak.**—HAPO honen onepen egunean dauden eraikuntza eta instalazioen gaineko jarduketak Arautegi honetan adierazten denari egokitu zaizkio.

a) *Lizentzia eta aurretiko baimena.*—Aipatu diren jarduketa guztiek udalaren lizentzia beharko dute, salbu eta abelur ustiategiei loturiko eraikuntzak edota instalazioak direnean.

b) *Gizarte interesa.*—Herri onurakoa edo gizarte interesekoa adierazi den eraikuntza batean obra handi edo erabilera aldatzeko nolanhiko jarduketa burutzeko, berriro ere aintzatesi beharko da bere gizarte interesa baimenaren tramitazioan.

### Epígrafe 3.—*Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social*

**2.4.28. Licencia y autorización urbanística previa.**—Estas edificaciones e instalaciones están sujetas a licencia municipal, que sólo podrá otorgarse previa autorización del Diputado responsable de Política Territorial según determina el artículo 7.11 del Decreto 69/1983 en relación con el artículo 86 de la Ley del Suelo.

**2.4.29. Utilidad pública e interés social.**—Todas las instalaciones y edificaciones incluidas dentro de este apartado lo serán en virtud de su inclusión dentro de uno u otro de los supuestos siguientes:

a) Su consideración de utilidad pública en aplicación directa de la legislación o de la declaración en este sentido de Organos administrativos competentes.

b) Su consideración de interés social por la CAPV en el propio procedimiento de autorización urbanística. En este supuesto, el peticionario deberá justificar en su solicitud el interés social de la instalación, y el Ayuntamiento se pronunciará sobre el interés social para el municipio, siendo el Diputado responsable de Política Territorial quien resolverá definitivamente sobre la consideración de interés social en el acto de autorización.

**2.4.30. Tipos.**—Sólo se entrará a considerar la utilidad pública o el interés social de las construcciones e instalaciones que puedan encuadrarse en alguno de los siguientes grupos:

a) *Infraestructura y sistemas generales:* Infraestructuras básicas del territorio e instalaciones constitutivas de Sistemas Generales municipales que, parcial o totalmente, deben implantarse en el Suelo No Urbanizable. Por ejemplo depósitos de agua, cementerios, colectores, vías de comunicación, aductores, vertederos, líneas de alta tensión, ciertas instalaciones destinadas a la Defensa Nacional, etc.

b) *Instalaciones asociadas al medio rural:* Edificaciones o instalaciones de cualquier naturaleza que, por la actividad que vayan a realizar, tengan que estar asociadas al medio rural, excepto cuando se trate de edificaciones o instalaciones vinculadas a explotaciones agropecuarias. Se pueden citar a título informativo actividades extractivas, piscifactorías, escuelas-granja, centros de estudios del medio rural o natural, instalaciones deportivas y recreativas para disfrute de éste, centros asistenciales y sanitarios cuya terapéutica se basa en el reposo y el aire no contaminado, etc.

c) *Instalaciones incompatibles con el medio urbano:* Edificaciones o instalaciones que, por su naturaleza y especiales condiciones, o porque el ordenamiento jurídico lo imponga, no deben instalarse en el medio urbano y tengan en el Suelo No Urbanizable el lugar más idóneo para su instalación. Por ejemplo las actividades consideradas incompatibles con el medio urbano en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas o las instalaciones deportivas que, sea por su gran consumo de suelo, sea por su potencial peligrosidad o molestias sobre los espacios habitados, deben instalarse en el medio rural, como los autódromos, grandes instalaciones hípcas, centros de vuelo para vehículos aeroligeros, etc.

d) *Viviendas anexas:* Con carácter excepcional podrá autorizarse la edificación de viviendas familiares asociadas a la instalación de utilidad pública o interés social, siempre que se justifique su necesidad para el funcionamiento de la instalación y se cumplan las restantes condiciones impuestas por la normativa para este uso.

e) *Servicio a las obras públicas:* Instalaciones vinculadas al mantenimiento y servicio de las obras públicas de titularidad privada.

**2.4.31. Condiciones de parcela.**—Por su naturaleza, las instalaciones que se encuadran en los puntos a) y e) del artículo anterior no están sujetas a ninguna limitación referente al tamaño de parcela. El resto de las construcciones se tendrán que adscribir a un terreno que permita cumplir las condiciones de ocupación y retranqueos fijados en cada Clave de aplicación.

**2.4.32. Normativa e instrucciones específicas.**—Cada tipo de estas instalaciones se sujetarán a la Normativa específica que pueda afectarla, así como a las órdenes e instrucciones que puedan ser dictadas por la DFB.

**2.4.33. Actuaciones sobre edificaciones existentes.**—Todas las actuaciones sobre edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación del presente PGOU se adecuarán a lo señalado en esta Normativa.

a) *Licencia y autorización previa.*—Todas las actuaciones citadas están sujetas a licencia municipal, excepto cuando se trate de edificaciones o instalaciones vinculadas a explotaciones agropecuarias.

b) *Interés social.*—Para cualquier actuación de obra mayor o de cambio de uso en una edificación que haya sido declarada de utilidad pública o interés social deberá considerarse de nuevo el interés social de la misma en el trámite de autorización.

### III. TITULUA

#### LURZORUAREN ARAUBIDE JURIDIKOA

##### 1. KAPITULUA

###### ORO HARTZEKOAK

**3.1.1.** Norbanakoek Plan Orokor hau garatzeko Plan Partzialak, Plan Bereziak eta Xehekapen Azterlanak idatzi ahal izango dituzte, Hirigintza Arau hauetan zehazten denaren arabera.

**3.1.2.** Lurzoruaren eta eraikuntzen titulartasunaren eskualdaketek ez dituzte haren hirigintzazko baldintzak aldatuko.

**3.1.3.** Lurraren jabeek eta hirigintzazko eskubide eta betebeharren titularrak diren gainerakoek kudekatearen izakunde laguntzaile egokiak eraztea sustatu eta, behar izanez gero, eskatuko da. Izakunde hauek, KAn aurreikusten diren formak ez ezik, toki araubideari buruzko legerian aurreikusten den Zergadunen Elkartearen forma ere hartu ahal izango dute, kontribuzio bereziak ezarpena duten jarduketa bakanen kasuan, edo Araubide Orokorreko Elkartearena, bidezkoa balitz.

**3.1.4.** Nolanahi ere, aurreko artikuluan xedatzen denaren ondoretarako, honako arau hauek beteko dira:

a) Planen burutzapenak, konpentsazio edo lankidetzak bidez egiten denean, dagozkion Konpentsazio Batzak edo jabeen Administrazio Elkar-teak sortzea, hurrenez hurren, gertaraziko ditu.

b) Sistema Orokorren eta antzerako beste edozeinen burutzapenak, dagozkien Plan Partzialen burutzapenaren barruan ez egiteagatik, kontribuzio berezian ezarpena duten Proiektuen bitartez egiten denean, ukituek Zergadunen Administrazio-Elkartea eratzea gertarazi ahal izango du, zamen bilketan eta banaketan esku hartu ahal izateko moduan.

c) Plan Orokor honek ezarritakoaren ondorioz gerta daitezten Jarduketa Eremu ezberdinetan, hirigunearen egoera hobetzeko xedez, ukitutako jabeen eta eskubideen titularren elkarte egokiak eratuko dira.

d) Lurzoru Urbanizakorrean poligonoak urbanizatu eta eraikitzearen ondoriozko edo Barne Eraldakuntzako eragiketen ondoriozko hirigintza unitate berri orok, dagozkion Planaren burutzapena amaitzerakoan, bere artapean-izakunde izan beharko du (Udalak horrela eskatzen badu), ex novo sortua edo burutzapen hartan esku hartu duen izakunde edo elkartearen aldakuntzaren bitartez.

##### 2. KAPITULUA

###### HIRI LURZORUA

###### 1. SEKZIOA

###### HIRI LURZORUAREN JABEEN ESKUBIDE ETA BETEBEHAR OROKORRAK

**3.2.1.** Hiri Lurzoruaren jabeen eskubideak dira honako hauek:

a) Beren orubearen gainean eraikitzea Planak, LLTBaren KAK (II. Titulu) eta LLTBak xedatzen dutenaren arabera, aipatu orubea dagoeneko Banaketa Arloko Ereduzko Probetxamendua ondarekotzeko behar adinako kopuruan.

b) Plangintzaren onuren eta zamen banaketa zuzena.

c) Bere jabetzako lurzoruaren behin-behineko erabilerak ezartzea, baldin eta Planaren xedapenekin edo udalaren beste xedapen batzuekin bateraezinez ez badira. Are, zimentaziorik gabeko pailioi txikiak eraikitzea, lerro-kaduraren barruan, eraikitzaiko gaiak edo elementuak gordetzeko direnak, Udalak jabeari emandako baimenaren bitartez.

d) Oro har, indarreko legerian gaiari buruz jasotzen diren guztiak.

**3.2.2.** Hiri Lurzoruaren jabeen betebeharrak dira honako hauek:

a) Orubeak eraikitzea Planak edo udalak legean aurreikusten denaren arabera ezartzen duen epean.

b) Planaren burutzapenari darizkion dohaineko lagapenak egitea, proposatzen diren jarduketetarik batek ukiturik badaude, bai Burutzapen Unitatearen zerbitzurako barne sistemei dagozkienak (BUaren beharizentarako bideak, herri jabaripeko gune askeak eta ikastetxeak), bai Plan Orokorra hartarako ezartzen dituen baldintza berezietan zehaztuta dagoen beste edozein.

c) Beren orubearen gainean gauzatu daitekeen probetxamendua- ren eta ondarekotu daitekeenaren artean egon daitezkeen diferentziak ebazteko behar diren hirigintzazko probetxamendua- ren transferentziak egitea, LLTBaren aurreikusten diren moduetarik edozeinen bidez (lagapen edo banaketa erabakia, zuzeneko erosketa, administrazioarentzako lagapena).

### TITULO III

#### REGIMEN JURIDICO DEL SUELO

##### CAPITULO 1

###### GENERALIDADES

**3.1.1.** Los particulares podrán, en los términos concretados por las presentes Normas Urbanísticas, redactar Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle en desarrollo de este Plan General.

**3.1.2.** Las transmisiones de la titularidad del suelo y de las edificaciones no alterarán las condiciones urbanísticas del mismo.

**3.1.3.** A los efectos del adecuado cumplimiento por parte de los propietarios de suelo y restantes titulares de derechos y obligaciones urbanísticas afectados, se fomentará y, en su caso, exigirá, la constitución de las correspondientes entidades colaboradoras en la gestión. Estas entidades podrán revestir no sólo las formas previstas en el RG, sino también, en su caso, la de Asociación de Contribuyentes prevista en la legislación de régimen local, en el caso de actuaciones aisladas con imposición de contribuciones especiales, o de Asociaciones de Régimen General, si así procediere.

**3.1.4.** En todo caso se estará, a los efectos de lo dispuesto en el artículo anterior, a las siguientes reglas:

a) La ejecución de los Planes, cuando se realice por compensación o cooperación, dará lugar a la constitución de las correspondientes Juntas de Compensación o Asociaciones Administrativas de propietarios, respectivamente.

b) La ejecución de los Sistemas Generales y de cualesquiera otros análogos, cuando por no realizarse en el contexto de la ejecución de los correspondientes Planes Parciales, se lleve a cabo mediante Proyectos con imposición de contribuciones especiales, podrá dar lugar a la constitución de los afectados en Asociación Administrativa de Contribuyentes para intervenir en la recaudación y distribución de las cargas.

c) En los diferentes Ambitos de Actuación que resulten de lo establecido por este Plan General, a los efectos de la mejora de las condiciones del núcleo urbano, se constituirán las correspondientes asociaciones de propietarios y titulares de derechos afectados.

d) Toda nueva unidad urbanística resultante de la urbanización y edificación de polígonos en Suelo Urbanizable o de operaciones de Reforma Interior deberá contar (si así lo exige el Ayuntamiento), a la finalización de la ejecución del Plan correspondiente, con su propia entidad de conservación, creada ex novo o por transformación de la entidad o asociación que haya intervenido en aquella ejecución.

##### CAPITULO 2

###### EL SUELO URBANO

###### SECCIÓN 1.<sup>a</sup>

###### DERECHOS Y DEBERES GENERALES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO URBANO

**3.2.1.** Son derechos de los propietarios del Suelo Urbano:

a) Edificar sobre su solar de acuerdo con lo dispuesto por el Plan, el RG del TRLS (título II) y la TRLS, en cuantía suficiente como para poder patrimonializar el Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto en que se encuentre el mencionado solar.

b) La distribución equitativa de los beneficios y cargas del planeamiento.

c) El establecimiento de usos provisionales en el suelo de su propiedad, siempre y cuando no sean incompatibles con las disposiciones del Plan o con otras disposiciones municipales. Incluso construyendo pequeños pabellones sin cimentación, dentro de la alineación, destinados a guardar y depósito de materiales o elementos de construcción, mediante autorización concedida al propietario por el Ayuntamiento.

d) En general, todos los recogidos en la legislación vigente sobre la materia.

**3.2.2.** Son deberes de los propietarios del Suelo Urbano:

a) Edificar los solares en el plazo en el que se establezca por el Plan o por el Ayuntamiento en los términos previstos por la ley.

b) Efectuar las cesiones gratuitas que se desprenden de la ejecución del Plan, si estuvieren afectados por alguna de las actuaciones propuestas, tanto las relativas a los sistemas interiores al servicio de la Unidad de Ejecución (viario, espacios libres de dominio público y centros docentes para las necesidades de la UE), como a cualesquiera otras que vengan especificadas en las condiciones particulares que el Plan General pueda establecer para aquélla.

c) Realizar las transferencias de aprovechamiento urbanístico necesarias para resolver las diferencias entre el aprovechamiento materializable sobre su solar y el susceptible de apropiación, mediante cualesquiera de los modos previstos en el TRLS (acuerdo de cesión o distribución, compra directa, cesión a la administración).

d) Aurreikusten diren jarduketan arabera dagokiekeen urbanizazioa egitea eta beren pentzutan ordaintzea, KAko 59, 60, 61 eta 66. artikuluetan ezarrita dagoenari atxikiz, bai B.U.ko Barne Sistemai dagokienez, bai unitatearen kanpoaldean sare orokorreko loturari dagokienez.

e) Orubeei hesiz inguratuta eta behar bezalako garbitasun eta deduzko egoeran eustea eraiki behar ez diren bitartean. Udalak betebeharrak eskatu ahal izango du, bai eta, jabeak bere betebeharrak erantzuten ez badie, ordezkariak erabili ere jabearen pentzutan. Betebeharrak edozein norbanakok eskatu ahal izango du, Udalaren bitartez, betetzen ez dela uste badu.

f) Plangintza eta beronen kudeaketa (konpentsazioa, lurren birzaitiketa, etab.) garatzeko eta burutzeko (urbanizazioa eta eraikuntza), aurreikusitako zuzkidurak ere, aurreikusita dauden epeak betetzea. Horretarako, Plan Berezien eta Hiri Lurzoruan eremuak garatzera jotzen duen beste edozein agirik zehaztasunez ezarri beharko dituzte haien burutzapena egin behar deneko epeak, zehatz adierazi behar dituztela horretarako aurreikusten diren lurraldeak Udalarri lagatzekoak eta urbanizazioa eta eraikuntza egitekoak. Epe hauek, bestelakorik ezarri ez bada, beren behin-betiko onspena argitaratzen diren egunaren biharamunetik hasiko dira kontatzen. Korporazioak ez du bere garapenerako aurreikusitako epeak zehazten ez duen Planik ez eta antzerako espedienterik onetsiko.

## 2. SEKZIOA

### ERAIKINEN JABEEN ESKUBIDE ETA BETEBEHARRAK OROKORRAK

**3.2.3.** Eraikinen jabeen eskubide orokorrak dira honako hauek:

a) Hirigintza Arau hauek eraikina kokaturik dagoeneko alderako onartutako edozein erabilera betetzea.

b) Indarreko legerian higiezinaren jabetzarako aitortzen diren eskubide guztiak.

**3.2.4.** Eraikinen jabeen betebeharrak orokorrak dira honako hauek:

a) Eraikinari behar bezalako apaindura eta egokitasunezko egoeran eustea. Udalak betebeharrak eskatu ahal izango du, bai eta, jabeak bere betebeharrak erantzuten ez badie, ordezkariak erabili ere jabearen pentzutan. Artatu beharra edozein norbanakok eskatu ahal izango du, Udalaren bitartez, betetzen ez dela uste badu, kapitulu honetako 3. sekzioan ezarritako prozedurari jarraituz.

b) Kaleartean barrualdeko gune komunak zaindu eta artatzea; alde honetatik, dagokion Artapen Izakundea eratuko du.

c) Babespeko eraikinen tipologia eta tradiziozko elementuei eutsi eta ahalbait gehien artatzea, eta bereziki, lerrokadurak, solairuen altuera eta kopurua, fatxadako hutsartean kopurua eta heina, kanpoaldean eta gainaldean ereabilitatutako materialen mota eta tratamendua.

## 3. SEKZIOA

### ERAIKINEN ARTAPENA ETA AURRIZKO EGOERA

#### 1. epigrafea.—Eraikuntzaren artapena

**3.2.5.** Eraikuntzen jabeek segurtasun, osasunkortasun eta ageriko apaindurazko egoera onean eutsi beharko diete, Hiri Errentamenduei buruzko Legearen 110. artikuluan xedatzen denaren kaltetan gabe (LLTBaren 21. art.).

Lurzoruari buruzko Legearen 181. artikulua xedatzen duena betez, Udalak ofizioz edo edozein interesdunek eskatuta aginduko du eraikuntzen, urbanizazioen edo lurren segurtasun, osasunkortasun eta apaindurazko egoera egokiari eusteko, haien jabeak egin behar duten artapen honetaz arduratzen ez badira.

Artatzearen betebeharrak eskatzeko prozedurari ofizioz edo ez-beteztearen berri duen nornahik eskatuta eman ahal izango zaio hasiera.

Salaketa egin ondoren, dagozkion Zerbitzu Teknikoek eraikinaren ikuskapena egingo dute eta ondorengo alderdiak bilduko dituen txostena emango dute:

a) Salatutako kalteen eta ikuskapenaren bitartez ohar zitezkeen guztiak deskribapena, kalte horien zioak adieraziz.

b) Lehen aipaturiko kalteak konpontzeko behar diren obrak zerrrenda.

d) Zerrrendatu diren obrak hasteko eta burutzeko epeen zehaztapena eta beren presazkotasuna adieraztea, bidezkoa balitz.

**3.2.6.** Aurreko artikuluan aipatzen den txosten teknikoaren emanda, Alkateak, bidezko iritziz gero, higiezinaren jabeari aginduko dio adierazitakoa betetzea, eta 10 eguneko gehieneko epea emango dio egokitzat jo ditzan alegazioak aurkezteko, presatasun eta arriskuaren kasuetan salbu.

d) Urbanizar y costear la urbanización que les pudiere afectar, en función de las actuaciones previstas, con arreglo a lo establecido en los artículos 59, 60, 61 y 66 del RG, tanto por lo relativo a los Sistemas Interiores de la UE como a la conexión de las redes correspondientes con las generales en el exterior de la misma.

e) Mantener los solares vallados y en el debido estado de limpieza y decoro en tanto no hayan de ser edificados. El Ayuntamiento podrá exigir este deber y ejercer la acción subsidiaria a costa del propietario, si éste no atendiese a sus obligaciones. Podrá ser exigida esta obligación, a través del Ayuntamiento, por cualquier particular que estime que está siendo incumplida.

f) Cumplir los plazos previstos para el desarrollo del planeamiento y de su gestión (compensación, reparcelación, etc.) y ejecución (urbanización y edificación), incluida la de las dotaciones previstas. Para ello, los Planes Especiales y cualesquiera otros documentos encaminados a desarrollar ámbitos en Suelo Urbano deberán establecer con precisión los plazos en los que deba producirse su ejecución, concretando los de cesión al Ayuntamiento de los terrenos previstos al efecto y los de la construcción de la urbanización y de la edificación. Estos plazos, si no se hubiese establecido lo contrario, comenzarán a contarse desde el día siguiente al de la publicación de su aprobación definitiva. La Corporación no aprobará Planes ni otros expedientes similares que no especifiquen los plazos previstos para su desarrollo.

## SECCIÓN 2.ª

### DERECHOS Y DEBERES GENERALES DE LOS PROPIETARIOS DE EDIFICIOS

**3.2.3.** Son derechos generales de los propietarios de edificios:

a) Su sometimiento a cualquier uso admitido por estas Normas Urbanísticas para la zona en la que esté enclavado.

b) Todos los derechos reconocidos por la legislación vigente para la propiedad inmobiliaria.

**3.2.4.** Son deberes generales de los propietarios de edificios:

a) Su mantenimiento en las debidas condiciones de ornato y decencia. El Ayuntamiento podrá exigir este deber y ejercer la acción subsidiaria a costa del propietario, si éste no atendiere a sus obligaciones. El deber de conservar puede ser exigido, a través del Ayuntamiento, por cualquier particular que estime que se está incumpliendo dicho deber, de acuerdo con el procedimiento establecido en la sección 3.ª de este capítulo.

b) Mantener y conservar los espacios comunes del interior de las manzanas cuando éstos existieran, constituyendo a estos efectos la correspondiente Entidad de Conservación.

c) Mantener y conservar al máximo la tipología y los elementos tradicionales de las edificaciones protegidas, y en especial, las alineaciones, altura y número de plantas, número y proporción de huecos de fachada, tipo y tratamiento de los materiales usados al exterior y en cubierta.

## SECCIÓN 3.ª

### CONSERVACIÓN Y ESTADO RUINOSO DE LOS EDIFICIOS

#### Epígrafe 1.—Conservación de la edificación

**3.2.5.** Los propietarios de las edificaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (artículo 21 TRLS).

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 181 de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento ordenará, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para la conservación de las buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, urbanizaciones o terrenos, cuando sus propietarios no cuidaren de esta conservación a que están obligados.

El procedimiento para exigir el deber de conservar podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier persona que tuviere conocimiento de su incumplimiento.

Formulada la denuncia, los Servicios Técnicos correspondientes practicarán la inspección del edificio y emitirán un informe que constará de las siguientes partes:

a) Descripción de los daños denunciados y cuantos pudieran apreciarse en la inspección, indicando las causas de los mismos.

b) Relación de las obras necesarias para reparar los daños antes mencionados.

c) Determinación de los plazos de comienzo y ejecución de las obras relacionadas y estimación de su carácter urgente, si procediese.

**3.2.6.** Emitido el informe técnico a que hace referencia el artículo anterior, el Alcalde, si lo considera oportuno, ordenará al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado, concediéndole un plazo máximo de 10 días para presentar las alegaciones que estime pertinentes, salvo en los casos de urgencia y peligro.

**3.2.7.** Aurkeztutako alegazioak ikusita eta, beharrezkoa izanez gero, txostena eman ondoren, ebazpen proposamena igorriko zaio Alkateari, honek higiezinaren jabeari txosten teknikoan adierazten dena bete dezan agintzeko, adierazten diren epeetakoren bat igaro eta agindutakoa burutu ez badu, Udal Zerbitzuek edo, ordezkoko ekintzaz baliatuz, eman dakion Enpresak jabearen pentzutan burutuko dutela ohartarazten zaiola, hori guztia, Administrazio Prozedurari buruzko Legearen 104 eta 106. artikuluetan eta Lurzoruaren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko indarreko Legearen 223. artikuluan xedatuta dagoenaren arabera.

**3.2.8.** Aurreko ebazpenaren berri emango zaie maizter edo errentarietara, eta jakinaraziko zaie agindutako obrak egiteko eskubidea dutela, Hiri Errentamenduari buruzko Legearen aipatu 110. artikuluan xedatutakoarekin bat etorritik.

**3.2.9.** Aurreko artikuluan aipatzen den dekretua interesatuei jakinarazi ondoren, bidezko errekurtsioen berri emanda, eta bete ez dela egiaztatuta, Udaleko Zerbitzu Teknikoek txosten berria emango dute eta proiektua idatziko dute agindutako obraren aurrekontua adieraziz.

**3.2.10.** Txosten hau ikusiz, Alkateak ordezkoko burutzapenari ekitela aginduko du.

Aldi berean, eta kautelazko neurri gisa, egin behar diren obrei zentzuzko zehapen espedienteari, Hirigintza-Diziplinari buruzko Araudiko 10. artikuluko 3. atalean ezarrita dagoena betez.

**3.2.11.** Era berean, hasiera emango zaio hirigintza-urratzearen ziozko zehapen espedienteari, Hirigintza-Diziplinari buruzko Araudiko 10. artikuluko 3. atalean ezarrita dagoena betez.

**3.2.12.** Hurre-hurreko arriskurik egonez gero, kasuak eskatzen duen beharrezkoaren arabera jokatu da, eta, horretarako, Alkate-Udalburutzak jabeari aginduko dio pertsonetara edota gauzei gaitz eta kalteak galarazteko behar diren neurriak hartzea.

Jabeak agindutakoa adierazten den epean betetzen ez badu, Udalak ordezkoko burutzapenari ekingo dio, Administrazio Prozedurari buruzko Legearen 104 eta 106. artikuluen arabera.

Txosten teknikoan behar bezala arrazoituta dagoen presatasunaren kasuetan, obrak txosten honetan adierazitako epean hasiko dira; era berean, obrak burutzeko baldintzak zehaztu beharko ditu txostenak.

## 2. epigrafe.—Katalogatu gabeko eraikinen aurrizko egoera

**3.2.13.** Eraikinen aurrizko egoeraren adierazpena bidezkoa izango da honako izakizun hauetan:

- Bide arruntetatik konponketa teknikorik ez duen kaltea.
- Konponketaren kostua eraikinen edo ukitutako solairuen eguneko balioaren %50etik gorakoa izatea, gairik hori higiezinaren jabeak ordaindua izan behar denean.
- Errauspena aholkatzen duten hirigintzazko inguruabarrak.

**3.2.14.** Kalteak bide arruntetatik konponketa teknikorik ez duela iriziko da, konponketak egiturazko elementu guztien 1/3tik gora berreraikitzea eskatzen duenean. Egiturazko elementuak dira eginkizun eroale eta jasalea, egituraren kalkuluan horrelakotzat jotzen dena, dutenak. Lehen ezarritako muga ateratzeko, honako prozedura honi jarraituko zaio:

a) Egiturazko elementuen zerrenda xehekatua egingo da, gaurko unitate metrikoetan hainbatuko dena, egiturazko elementu guztiekiko heintasuna kalkulatu delarik ehuneko hainbestetan adierazita.

b) Halaber, portzentaiaren bitartez finkatuko da elementuetako bakoitzera berreraikia izan behar den proportzioa.

c) Portzentaia hauek, a) atalean lortutako biderkatu eta batu ondoren, guztirakoarekiko kalteen heina emango dute.

**3.2.15.** Konponketa obrak dira eraikina bere aurreko segurtasun egoerara lehengoratzten dutenak. Eraikinen eguneko balioa ( $V_a$ ) honako formula hau aplikatuz lortuko da:

$$V_a = V_r \times C_e \times C_u$$

non:

$V_r$  = Birjartzeko balioa, balorazio unean eraikuntzaren merkatuan oinarrituta jotzen diren kostuen arabera kalkulatu dena.

$C_e$  = Adinaren ziozko balio galeraren koefiziente, ondorengo formularen arabera kalkulatu dena:

$$C_e = 1 - 0,25 (\log X - 1)^2$$

X dela urte kopurua, 10etik beherakoa ez eta 300etik gorakoa izaterik ez duena.

**3.2.7.** A la vista de las alegaciones presentadas y previo informe, si fuera preciso, se elevará propuesta de resolución al Alcalde, para que éste ordene al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado en el informe técnico, con apercibimiento de que, transcurrido alguno de los plazos señalados sin haberse llevado a cabo lo ordenado, se ejecutará a su costa por los Servicios Municipales o empresa a la que se adjudique en ejercicio de la acción subsidiaria, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 104 y 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo y artículo 223 de la vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

**3.2.8.** La resolución anterior se pondrá en conocimiento de los inquilinos o arrendatarios, haciéndoles saber el derecho que les asiste de realizar las obras ordenadas, según lo dispuesto en el citado artículo 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

**3.2.9.** Notificado a los interesados el decreto a que hace referencia el artículo anterior, con expresión de los recursos pertinentes, y comprobado su incumplimiento, los Servicios Técnicos Municipales emitirán nuevo informe y redactarán el proyecto con indicación del presupuesto de las obras ordenadas.

**3.2.10.** A la vista de este informe, el Alcalde decretará la puesta en práctica de la ejecución subsidiaria.

Simultáneamente, y como medida cautelar, decretará el cobro del importe total estimado de las obras a realizar, conforme autoriza el artículo 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo, que se considera efectuado con carácter provisional y en calidad de depósito.

**3.2.11.** Asimismo se procederá a la incoación de expediente sancionador por infracción urbanística en cumplimiento de lo establecido en el artículo 10, apartado 3, del Reglamento de Disciplina Urbanística.

**3.2.12.** Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exige, a cuyo efecto la Alcaldía Presidencia ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas.

Si el propietario no cumpliera lo ordenado en el plazo que se señala, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria, conforme a los artículos 104 y 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

En los casos de urgencia debidamente razonada en el informe técnico, las obras se comenzarán en el plazo señalado en éste, el cual deberá, asimismo, especificar las condiciones en que hayan de ejecutarse las obras.

## Epígrafe 2.—Estado ruinoso de los edificios no catalogados

**3.2.13.** La declaración del estado ruinoso de los edificios procederá en los siguientes supuestos:

- Daño no reparabile técnicamente por los medios normales.
- Coste de reparación superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas, cuando dicho exceso hubiera de ser sufragado por la propiedad del inmueble.
- Circunstancias urbanísticas que aconsejaren la demolición.

**3.2.14.** Se considera daño no reparabile técnicamente por los medios normales, aquel cuya reparación implique una reconstrucción de elementos estructurales en extensión superior a 1/3 de la totalidad de los mismos. Son elementos estructurales los que tienen una misión portante y resistente reconocida como tal en el cálculo estructural. Para la obtención del límite antes establecido se seguirá el siguiente procedimiento:

a) Se establecerá una relación pormenorizada de los elementos estructurales, que se cuantificará en las unidades métricas actuales, calculándose su proporcionalidad en relación al conjunto de los elementos estructurales en forma de tantos por ciento.

b) Asimismo, en forma porcentual se fijará para cada uno de los elementos la proporción que deba ser reconstruida.

c) Estos porcentajes, multiplicados por los obtenidos en el apartado a) y sumados, darán la extensión de los daños respecto de la totalidad.

**3.2.15.** Obras de reparación son aquellas que reponen el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad. El valor actual del edificio ( $V_a$ ) se obtendrá por la aplicación de la siguiente fórmula:

$$V_a = V_r \times C_e \times C_u$$

siendo:

$V_r$  = Valor de reposición, que se calculará según los costes que, para el momento de la valoración, se consideren normales en el mercado de la construcción.

$C_e$  = Coeficiente de depreciación por edad, que se calculará con arreglo a la siguiente fórmula:

$$C_e = 1 - 0,25 (\log X - 1)^2$$

siendo X el número de años, que no podrá ser inferior a 10 ni superior a 300.

Cu = Erabileraren ziozko baliogaleraren koefizientea, eraikinaren kontserbazio egoera, bere eraikuntzazko kalitateari begira, kontutan izanik zehaztuko dena. Baliogaleraren koefizienteak, 10 urteka taularatuta, honako hauek dira:

10	1,000000	110	0,728875	210	0,562934
20	0,977345	120	0,708842	220	0,549475
30	0,943088	130	0,689782	230	0,536424
40	0,909380	140	0,671597	240	0,523754
50	0,877860	150	0,654202	250	0,511440
60	0,848620	160	0,637523	260	0,499462
70	0,821452	170	0,621498	270	0,487799
80	0,796107	180	0,606072	280	0,476433
90	0,772355	190	0,591197	290	0,465348
100	0,750000	200	0,576830	300	0,454528

Cu = Coeficiente de depreciación por uso, que se determinará teniendo en cuenta el estado de conservación del edificio en relación con su calidad constructiva. Los valores del coeficiente de depreciación, tabulados de 10 en 10 años son los siguientes:

10	1,000000	110	0,728875	210	0,562934
20	0,977345	120	0,708842	220	0,549475
30	0,943088	130	0,689782	230	0,536424
40	0,909380	140	0,671597	240	0,523754
50	0,877860	150	0,654202	250	0,511440
60	0,848620	160	0,637523	260	0,499462
70	0,821452	170	0,621498	270	0,487799
80	0,796107	180	0,606072	280	0,476433
90	0,772355	190	0,591197	290	0,465348
100	0,750000	200	0,576830	300	0,454528

**3.2.16.** Plan Orokor honetan katalogatzen diren ondasunetarako, Monumentu Historiko-Artistiko adierazitakoetarako edo adierazpen hori lor ditzaketenetarako, konponketaren kostuaren kalkuluan, ez dira adinaren edo erabileraren ziozko baliogaleraren koefizienteak kontutan izango.

**3.2.17.** Higieztina erraztea aholkatzen duten hirigintzazko inguruabarrak, ez dira aintzatetsiak izango Antolamendu Planekin ezadostasun egoteagatik eta beste barik, baizik eta Lurzoruari buruzko Legearen 183. artikuluko 2. zenbakiko a) eta b) ataletan jasotzen diren zioen lagungarri diren aldetik.

**3.2.18.** Patioen dimentsioei, gelen eguraspenari eta, oro har bera-riazko legeriak eskatzen dituen instalazioak ez edukitzeari buruzko akatsak ez dira kontutan hartuko, higieztinaren aurrizko egoerari barik, higieztinaren bizigaitasunaren baldintzei baitagozkie.

**3.2.19.** Behin-behineko itrenaraztea eta higieztinaren bizigaitasuna dela-eta hartu beharreko neurriek ez dute, berez eta beste barik, aurrir adierazpena inpliziturik eramango.

**3.2.20.** Alkate-Udalburutzari dagokio, Lurzoruari buruzko indarreko Legearen 183.1 artikuluan ezarrita dagoenaren arabera, eraikuntzen aurrizko egoeraren adierazpena.

**3.2.21.** Aurrir adierazpena egiteko prozeduraren hasiera ofizioz edo alde interesatuak eskatuta egin ahal izango da. Alkate-Udalburuak ofiziozko hasiera agindu ahal izango du edo, norbanakoek edo Udal Zerbitzuek bere segurtasunean arriskua agertzen duen eraikin bat egotearen salaketa aurkezten badute, Zerbitzu egokiek hasiera horren komenigarritasuna zuzitzen duen txostena eman ondoren.

Prozedurari interesatuak eskatuta hasiera ematen zaionean, eskaeran agertaraziko dira eraikinari buruzko identifikazio datuak, bere titulartasuna eta aurrizko egoera oinarritzeko zioa edo zioak; bizilagunen zerrenda, jabetza titulua dena dela, eta, egonez gero, higieztinaren gaineko eskubide errealean titularrak; eta teknikari eskudunak emandako aurrir egoeraren ziurtagiria.

**3.2.22.** Espedientearen hasten denetik, eta eraikina guztiz konpondu edo errautsi izana, dagokionaren arabera, egiaztatu arte, pertsonen edota gauzei edozein gaitz edo kalte galarazteko behar izan daitezen aurreneuriak hartu beharko ditu jabeak, bidezko teknikariaren zuzendaritzapean.

**3.2.23.** Espedienteari hasiera emanda, Udaleko Zerbitzu Teknikoek txostena emango dute ikuskatzeko bisita egin ondoren, eta bertan zehaztuko da eraikinaren egoerak espedientearen kontradiktorioan eta ukituei deia eginez tramitatzeko bide ematen ote duen, ala, eraikinaren bizigaitasunari eta beronen eta bertako bizilagunen segurtasunari buruzko presazko aurreneuriak agindu behar ote diren. Ikuskapena espedientearen tramitazio bitartean bidezkotzat jo daitezen adina aldiz errepikatu ahal izango da, edo eraikina guztiz konpondu edo errautsi izana egiaztatua izan arte.

**3.2.24.** Aurreko txostena emanda eta, behar izanez gero, presazko neurriak aginduta, Udalarri igorriko zaizkio jarduketak, bizilagunen zerrendaren egiaztatze, entzualdia emanez jabeen, espedientearen sustatzaile ez badira, eta bizilagunei, hamar egunetik behera gabeko eta hamabostetik gora gabeko epean, emandakoaren erdian luza daitekeela, bidezkotzat jotzen dituzten alegazioak egin eta agiri frogagiriak aurkez ditzaten.

Era berean, bizilagunei jakinaraziko zaie izenda dezaten teknikariak finkaren egoerari buruz emandako ziurtagiria aurkezteko eskubidea dutela, ohartarazten zaiela emandako epeak igarotakoan espedientearen tramitazioak jarraituko duela guztiz ebatzia izan arte.

**3.2.25.** Emandako epea igarota, Udaleko Zerbitzu Teknikoek perituzko irizpena emango dute, higieztina hamar eguneko epean ikuskatu ondoren, irizpen horretan honako hauek agertuko direla:

- Eraikinaren deskribapena.
- Eraikuntza eta egiturazko sistemaren deskribapena, egiturazko elementuen kopuruaren zerrenda bilduta.

**3.2.16.** Para los bienes catalogados por este Plan General, los declarados Monumentos Histórico-Artísticos o los que puedan alcanzar esta declaración, no se considerará, en el cálculo del costo de reparación, los coeficientes de depreciación por edad o por uso.

**3.2.17.** Las circunstancias urbanísticas que pudieran aconsejar la demolición del inmueble, no serán apreciadas por el simple hecho de existir disconformidad con los Planes de Ordenación, sino como coadyuvantes de las causas recogidas en los apartados a) y b) del número 2 del artículo 183 de la Ley del Suelo.

**3.2.18.** Las deficiencias referentes a las dimensiones de los patios, ventilación de habitaciones y, en general, a la carencia de las instalaciones exigidas por la legislación específica, no serán tenidas en cuenta, por hacer referencia a las condiciones de habitabilidad del inmueble y no a su estado ruinoso.

**3.2.19.** El desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad del inmueble, no llevarán implícitas por sí solas la declaración de ruina.

**3.2.20.** La declaración del estado ruinoso de las edificaciones corresponde a la Alcaldía-Presidencia de conformidad con lo establecido en el artículo 183.1 de la vigente Ley del Suelo.

**3.2.21.** La iniciación del procedimiento de declaración de ruina podrá efectuarse de oficio o a instancia de parte interesada. El Alcalde-Presidente podrá disponer la incoación de oficio o si se presentase denuncia de los particulares o de los Servicios Municipales, sobre la existencia de un edificio que pudiera ofrecer peligro en su seguridad, previo informe de los Servicios correspondientes en que se justifique la conveniencia de su iniciación.

Quando el procedimiento se inicie a instancias de los interesados, se hará constar en la petición los datos de identificación relativos al inmueble, titularidad del mismo y el motivo o motivos en que se basa el estado de ruina; la relación de los moradores, cualquiera que fuese el título de posesión, así como titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiera; y certificado de ruina expedido por facultativo competente.

**3.2.22.** Desde la iniciación del expediente, y hasta que conste la total reparación o demolición del edificio, según procediere, deberán adoptarse por la propiedad, bajo la dirección facultativa pertinente, las medidas precautorias que procedan para evitar cualquier daño o perjuicio a personas o cosas.

**3.2.23.** Incoado el expediente, los Servicios Técnicos Municipales emitirán un informe previa visita de inspección, en el que se determinará si el estado del edificio permite tramitar el expediente en forma contradictoria con citación de los afectados, o bien procede ordenar la adopción de medidas precautorias urgentes respecto a la habitabilidad y seguridad del edificio y sus ocupantes. La inspección podrá repetirse cuantas veces se estime oportuno durante la tramitación del expediente, o hasta que conste la total reparación o demolición del edificio.

**3.2.24.** Emitido el informe anterior y ordenadas en su caso las medidas urgentes, se remitirán las actuaciones al Ayuntamiento, para comprobación de la certeza de la relación de ocupantes, dando audiencia a los propietarios, si no fueren los promotores del expediente, y a los moradores, para que, en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, prorrogable por la mitad del concedido, hagan las alegaciones y presenten los documentos y justificaciones que estimen pertinentes.

Asimismo, se pondrá en conocimiento de los moradores su derecho de presentar certificación emitida por el facultativo que designen, acerca del estado de la finca, con advertencia de que, transcurridos los plazos concedidos, continuará la tramitación del expediente hasta su definitiva resolución.

**3.2.25.** Transcurrido el plazo concedido, los Servicios Técnicos Municipales emitirán dictamen pericial, previa inspección del inmueble en el plazo de 10 días, que constará de las siguientes partes:

- Descripción del edificio.
- Descripción del sistema constructivo y estructural con relación cuantitativa de sus elementos estructurales.

- c) Eraikinak ageri dituen kalteen deskribapena eta kalte horien kausa posibleak.
- d) Eraikinaren balorazioa.
- e) Eraikinak behar dituen konponketa lanen zerrenda baloratua.
- f) Eraikinari daragioten hirigintzako inguruabarren aipamena.
- g) Konponketa kostuaren balorazioa eta eraikinaren edo ukitutako solairuaren eguneko balioarekiko erkaketa, eta, hala badagokio, hura honen %50etik gorakoa delako aintzatespena.
- h) Ondorioa eta proposamena.

**3.2.26.** Peritu irizpena emanda, Udalak Administrazio Prozedurari buruzko Legearen 91. artikuluan aipatzen den entzunaldi tramitea beteko du.

**3.2.27.** Udalak espedientea ebartziko du honako erabaki hauetako-  
ren baten arabera:

- a) Higieztina aurritzko egoeran adieraztea, errausketa aginduz. Atzeratuz gero arriskurik badago, Administrazioak bidezkoa dena aginduko du bizilagunak itenarazteko.
- b) Eraikinaren errausketa galarazteko xedez, 3.2.25.g) artikuluan xedatzen denaren arabera baloratutako diferentzia Udalaren beraren fondoan edo beste izakunde publiko batzuen pentzutuan ordaintzea.
- c) Higieztinaren aurri egoera partziala adieraztea, zati hori, eraikuntzari dagokionez, gainerakotik lokabea denean, eta, halaber, zati horren errausketa agintzea.
- d) Aurritzko egoerarik ez dagoela adieraztea, dagokion higieztinaren segurtasunari, osasunkortasunari eta ageriko apaindurari eusteko beharrezko neurriak aginduz, jabeak egin behar dituen beharrezko obrak zehaztuz.

**3.2.28.** Espedienteari buruzko ebazpenaren berri emango zaie bertan parte izan diren guztiei eta bizilagunei, espedientean bertaratu ez baziren ere.

**3.2.29.** Obren burutzapena erabakitzen bada, obrei hasiera emateko epea finkatuko da, horrela ez eginez gero eta erritimo arruntean burutzen ez badira, Administrazioak bere kasa burutuko dituela eta dagokion zordunketa horretara behartuta dagoenari helaraziko diola ohartaraziz.

Higieztinaren errausketa erabakitzen bada, hori hasteko epea finkatuko da halaber. Atzerapena dela-eta hurre-hurreko arriskurik egonez gero, bizilagunei zuzendutako jakinarazpenak higieztinetik irteteko epea adierako da, administrazio-bidetiko botaketaren ohartarazpena eginez.

**3.2.30.** Ebazpenen aurka, birjarpen errekurtsoa jarri ahal izango da, administrazio-azuibidezkoaren aurretik, hilabeteko epearen barruan, erabakia hartu zuen organoaren aurrean.

**3.2.31.** Lurzoruari buruzko Legearen 183.4 artikuluan eta Hirigintza-Diziplinari buruzko Araudiko 26 eta 27. artikuluetan ohartarazten diren presatasun eta arriskuaren izakizunetan, alkateak bizilagunen botaketa erabakiko du eta higieztinaren segurtasunari buruzko neurriak aginduko ditu, espedientearen tramitazioaren kaltetan gabe, honetan Udaleko Zerbitzu Teknikoetako teknikarien txostena beharko delarik.

**3.2.32.** Administrazioak aurritzko egoeraren administrazio-adierazpena egin edo presazko neurriak hartzeak ez dizkie jabeek, dagozkien artapen-betebeharrekiko arduragabekeriagatik eska dakiekeen nolanhako erantzukizunak kenduko.

**3.2.33.** Aurri adierazpenak ez du errausketa agindurik ekarriko, kontutan hartu beharreko inguruabar berezien berri edukiz gero, esaterako, aurrikuntza arkeologikoak edo interes historiko-artistikodunak edo beren aztarnak agertzea.

### 3. epigrafe.—Katalogaturiko ondarearen berriazko artapena

**3.2.34. Katalogazioaren eraginak.**—Agiri honetan identifikatzen diren ondasunen katalogazioak aditzera ematen du ondasun horietan Lurzoruari buruzko Legeak agintzen duenez babestu beharrekoak diren baloreak badaudela. Balore hauen izatea oinarri, Nahitaezko Eraikuntzari eta Orubeen Udal Erregistroari buruzko Araudiko (martxoaren 5eko 635/1964) hiri berrikuntzaren araubide orokorretik salbuetsiak adierazten dira, bai eta, aurritzko egoeraren adierazpenaren araubide orokorretik partzialki salbuetsiak ere (Lurzoruari buruzko 183.2 artikulua eta Hirigintza-Diziplinari buruzko Araudiko 23 eta 25. artikulua).

Galdakaoko Udalak edo BFAk katalogaturik dauden ondasunetako-  
ren bati, dagokion jabeak bete behar dituen artapen beharkizunen ez-betetze larriagatik, Lurzoruari buruzko Legearen 66. artikulua aplikatu behar-  
aren gertagarritasuna ikusita, eta Nahitaezko Desjabetzapenari buruzko Legearen Araudiko 11.2.a artikulua aplikatuz, adierazi egiten da, Hirigintza Arau hauei eransten zaien Babespeko Ondasunen Katalogoaren bitartez, hemen identifikatzen diren ondasun higieztinaren herri onura.

Katalogazio horrek dakar, halaber, ondasunak dirulaguntzen, zerga salbuespenen, Lurzoruari buruzko Legearen 59 eta 182.3 artikuluetako

- c) Descripción de los daños que presente el edificio y las posibles causas del mismo.
- d) Valoración del edificio.
- e) Relación valorada de las obras de reparación que precise el edificio.
- f) Referencia a las circunstancias urbanísticas que afecten al edificio.
- g) Valoración del coste de reparación y su comparación con el valor actual del edificio o planta afectada, estimando, en su caso, el exceso del 50% de aquél sobre éste.
- h) Conclusión y propuesta.

**3.2.26.** Emitido el dictamen pericial, el Ayuntamiento evacuará el trámite de audiencia a que hace referencia el artículo 91 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

**3.2.27.** El Ayuntamiento resolverá el expediente con arreglo a alguno de los siguientes pronunciamientos:

- a) Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición. Si existiera peligro en la demora, la Administración acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.
- b) Sufragar, con cargo a fondos propios o de otros entes públicos, la diferencia valorada según lo dispuesto en el artículo 3.2.25.g), a los efectos de rescatar el edificio de la demolición.
- c) Declarar el estado de ruina parcial del inmueble cuando esa parte tenga independencia constructiva del resto, ordenando asimismo su demolición.
- d) Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato público del inmueble de que se trate, determinando las obras necesarias que deba realizar el propietario.

**3.2.28.** La resolución del expediente se notificará a todos los que hubieren sido parte en el mismo y a los moradores, aunque no se hubieran personado.

**3.2.29.** Cuando se hubiese acordado la ejecución de obras, se fijará el término dentro del cual deban iniciarse, con la advertencia de que, de no hacerlo y de no llevarse a cabo a ritmo normal, la Administración las ejecutará pasando al obligado el cargo correspondiente.

Si se acordase la demolición del inmueble, se fijará asimismo el plazo en que haya de iniciarse. Si hubiese peligro o riesgo inminente en la demora, la notificación dirigida a los ocupantes expresará el plazo para el desalojo del inmueble, con apercibimiento de desahucio por vía administrativa.

**3.2.30.** Las resoluciones serán susceptibles de recurso de reposición, previo al contencioso-administrativo, en el plazo de un mes, ante el órgano que dictó el acuerdo.

**3.2.31.** En los supuestos de urgencia y peligro contemplados en el artículo 183.4 de la Ley del Suelo y en los artículos 26 y 27 del Reglamento de Disciplina Urbanística, el Alcalde acordará el desalojo de los ocupantes y ordenará la adopción de las medidas referidas a la seguridad del inmueble, sin perjuicio de la tramitación del expediente, en el que será necesario el informe de los técnicos de los Servicios Técnicos Municipales.

**3.2.32.** La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración, no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia de los deberes de conservación que les correspondan.

**3.2.33.** La declaración de ruina no comportará orden de demolición si se tuviera conocimiento de especiales circunstancias a considerar, cual es la aparición o indicio de hallazgos arqueológicos o de interés histórico-artístico.

### Epígrafe 3.—Conservación específica del patrimonio catalogado

**3.2.34.** Efectos de la catalogación.—La catalogación de los bienes identificados en este documento significa la declaración de la existencia en ellos de determinados valores que la Ley del Suelo ordena proteger. En base a la existencia de estos valores, se les declara excluidos del régimen general de renovación urbana del Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares (Decreto 635/1964, de 5 de marzo), y también parcialmente del régimen general de declaración de estado ruinoso (artículos 183.2 de la Ley del Suelo y 23 y 25 del Reglamento de Disciplina Urbanística).

Contemplado el supuesto de que el Ayuntamiento de Galdakao o la DFB pudieran verse obligados a aplicar el artículo 66 de la Ley del Suelo a alguno de los bienes catalogados, por incumplimiento grave del propietario correspondiente de los deberes de conservación que le competen, y en aplicación del artículo 11.2.a) del Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa, se declara, mediante la inclusión en el Catálogo de Bienes Protegidos que se adjunta a estas Normas Urbanísticas, la utilidad pública de los bienes inmuebles aquí identificados.

La catalogación implica asimismo la inclusión de los bienes en los regímenes de subvenciones, exenciones fiscales, beneficios de los artículos



onuren araubideetan eta gai honi buruzko gainerako indarreko arautegian sartzea.

**3.2.35. Katalogatutako ondasunak artatzeko betebeharrak.**—Ondasun higiezin baten katalogazioak bere artapen, babes eta zaintzaren betebeharrak dakar, bai jabearentzat bai, dagokionaren heinean, Administrazioarentzat.

Katalogatutako higiezinaren jabeari dagokio, edo maizterrari Hiri Errentamenduei buruzko Legearen 110. artikularen arabera, beste edozein higiezinetakoei dagokien bezalaxe, bere pentzutan, Kapitulu honetan definituak izan diren higiezinaren jabeen betebeharrak diren artapen, sendotze eta eraberritze lanak egitea.

Administrazioari dagokio, herri onura edo gizarte intereseko arrazoiak direla-eta, babestea eta jabeak beren betebeharez arduratzen direla zaintzea, bai eta, besteak beste Lurzoruari buruzko Legearen 182.2 eta 182.3 artikulua betez, jabeen artapenaren betebeharraren mugaren gainetik behar den ekarpen osagarria egin eta katalogatutako ondasunen iraupena bermatzeko behar diren legezko neurriak hartzea ere.

**3.2.36. Ordezko artapena eta nahitaezko desjabetzapena.**—Hirigintza-Diziplinari buruzko Araudiko 10 eta 11. artikulua aplikatuz, artatzeko beharrezkoak edo burutzapen aginduak ez betetzeak, udalak edo autonomia erkidegoak, jabeen ordez, beharrezko obrak egitea ekarri ahal izango du, dagokiz jabeen pentzutan.

Katalogazioak dakarren herri onuraren adierazpenak eta katalogatutako ondasunei Lurzoruari buruzko Legearen 66. artikulua aplikatzeak, Espainiar Ondare Historikoari buruzko Legearen 36.4 artikuluekin edo autonomia erkidegoko legeria baterakorrarekin bat etorritz, esku ematen diote Administrazioari aipatu ondasunen nahitaezko desjabetzapenari ekiteko, ondasunen iraupena, jabeen artatzeko beharrezkoen ez-betetze larriagatik, arriskuan egon eta bide honetatik berma daitekeenean.

**3.2.37. Katalogatutako ondasunen aurrizko egoera.**—Katalogatutako ondasun baten aurrizko egoera adieraziko da honako izakizun hauekiko edozeinetan:

a) Lehengoraezineko aurri fisikoaren egoera, gutxienezko segurtasun baldintzak engaitzen dituzten kalteak egotearen ondorioz, kalte horiek bide arruntetako koponketa teknikorik ez dutela, egiturazko eginkizuna betetzen duten eraikuntzako elementuen %50etik gora ordezkatu beharra dakartela, eta %50aren eta beharrezko obra guztien arteko diferentzia burutzeko beharrezko dirulaguntza publikorik ez dagoela (Lurzoruari buruzko Legearen 182.2 eta 183.2.a artikulua).

b) Aipatu kalteak konpontzeko kostua higiezinaren birjartzeko gaurko balioaren %50etik gorakoa izatea, eta %50eko mugaren eta aurrekontuko guztirako kostuaren arteko diferentzia estaltzeko beharrezko dirulaguntza publikorik ez egotea (Lurzoruari buruzko Legearen 182.2 eta 183.2.a artikulua).

Lehenengo izakizunean oinarritutako espedienteak teknikari eskudunak izenpetutako txostena bildu beharko du; txosten honetan honako hauek agertuko dira: higiezinaren egiturazko elementu guztien inbentarioa eta neurketa zeharkatua, ohiko unitate metrikoetan zenbatetsita eta moten arabera sailkatuta (zanga korrutuak, zapatak, piloteak, eustormak, euskarriak, habeak, solairuak, zortzak, taulak edo beste), kontzeptu bakoitzak higiezinaren guztirako egituraren aldean suposatzen duen portzentaia adieraziz, eta ordezkatu behar diren zerranda, beren motako guztien aldean suposatzen duten portzentaia adieraziz; eta, azkenik, hemen zehaztutako bi portzentaia saldoen batura, %50etik gorakoa gertatu beharko dena.

Kausen artean aipatzen direnetarik bigarren izakizunean, espedienteak txosten teknikoaren eraman beharko du; txosten honetan, konpondu beharrekoak izan eta higiezinaren birjartzeko balioaren %50etik gorako kostua duten obrak aurrekontua egingo da, azalera eta bolumen berekoa eta bere garaiaren erabilien zirenen antzerako eraikuntzako kategoria eta kalitateko beste bat, gaurko baliabide, teknika eta materialak erabiliz, eraikitzearen gaurko kostua oinarri hartuz kalkulatu. Katalogatutako higiezinak, ekonomikoak gainera, beste balore batzuk, historikoak, artistikoak, etab. dituela kontutan izanik, goian deskribatzen den birjarpenaren balorazioak ez du adinaren ziozko baliogaleraren inolako koefizienterik eraginik jasango, bai, ordea handiagotzearen koefizienteen eragina, hauen aplikazioa, katalogazioa gertatzen zuten aipatu baloreak daudelako, justifikaturik dagoela iritziz gero.

**3.2.38. Aurri espedienteak hastea.**—Lurzoruari buruzko Legearen 183.2 artikuluko c) atala, hots: «Higiezinaren erraustea aholkatzen duten hirigintzako inguruabarrak» dioena, ez da inoiz ere katalogatutako ondasun baten aurri adierazpena egiteko zioa, katalogazioak, berez, baitakar ondasunen irauarazpena aholkatzen duten hirigintzako inguruabarrak daudela adieraztea.

Katalogatutako ondasun baten aurri adierazpenaren espedienteak hastea BFAko Arkitektura Ondarearen sail eskudunari jakinaraziko zaio, eta honek irizpena emango du, espedienteari izaera lotarazlela duela atxiki beharko zaiona. Irizpen horrek honako zehaztapen hauek jasoko ditu:

59 y 182.3 de la Ley del Suelo y demás normativa vigente relativa a esta materia.

**3.2.35. Deberes de conservación de los bienes catalogados.**—La catalogación de un bien inmueble comporta la obligación de su conservación, protección y custodia, tanto para el propietario como para la Administración en la parte que le corresponda.

Corresponde al propietario del inmueble catalogado realizar a su costa, o al inquilino en los términos del artículo 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, al igual que a los de cualquier otro inmueble, los trabajos de mantenimiento, consolidación y reforma que constituyen los deberes de los propietarios de los inmuebles que han sido definidos en este capítulo.

Corresponde a la Administración, en base a la existencia de razones de utilidad pública o interés social, la tutela y vigilancia para el cumplimiento de las obligaciones de los propietarios, así como en aplicación, entre otros, de los artículos 182.2 y 182.3 de la Ley del Suelo, la aportación complementaria necesaria por encima del límite del deber de conservación de aquéllos, y la adopción de las medidas legales precisas para garantizar la permanencia de los bienes catalogados.

**3.2.36. Conservación subsidiaria y expropiación forzosa.**—En aplicación de los artículos 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística el incumplimiento de los deberes de conservación u órdenes de ejecución podrá dar lugar a la realización subsidiaria municipal o autonómica de las obras necesarias, con cargo a los propietarios afectados.

La declaración de utilidad pública que la catalogación comporta, y la aplicación a los bienes catalogados del artículo 66 de la Ley del Suelo, en consonancia con el artículo 36.4 de la Ley de Patrimonio Histórico Español o legislación autonómica concordante, facultan a la Administración para acometer la expropiación forzosa de aquellos cuya permanencia peligre por incumplimiento grave de los deberes de conservación de los propietarios y pueda garantizarse por este procedimiento.

**3.2.37. Estado ruinoso de los bienes catalogados.**—Se declarará estado ruinoso de un bien inmueble catalogado en cualesquiera de los siguientes supuestos:

a) Situación de ruina física irrecuperable, en base a la existencia de daños que comprometan las condiciones mínimas de seguridad, no reparables técnicamente por los medios normales, que conlleven la necesidad de sustituir elementos constructivos con misión estructural en una proporción superior al 50% del total de dichos elementos, y ausencia de las ayudas públicas precisas para ejecutar la diferencia entre el 50% y el total de las obras necesarias (artículos 182.2 y 183.2.a) de la Ley del Suelo).

b) Coste de la reparación de los citados daños superior al 50% del valor actual de reposición del inmueble y ausencia de las subvenciones públicas necesarias para cubrir la diferencia entre el límite del 50% y el total del coste presupuestado (artículos 182.2 y 183.2.b) de la Ley del Suelo).

El expediente basado en el primer supuesto deberá contener un informe suscrito por técnico competente que incluya un inventario y medición pormenorizada del total de los elementos estructurales del inmueble, cuantificados en las unidades métricas habituales y clasificados por tipos (zanjas corridas, zapatas, pilotes, muros portantes, soportes, vigas, forjados, cerchas, tableros u otros) con expresión del porcentaje de cada concepto respecto del total de la estructura del inmueble, y una relación de los que precisan sustitución, con indicación del porcentaje que representan frente al total de los de su tipo correspondiente; y, por último, la suma de los productos de las dos series de porcentajes aquí descritas, que deberá resultar superior al 50%.

En el segundo supuesto de los mencionados como causas, el expediente deberá acompañar un informe técnico en el que se presupuesten las obras de reparación necesarias y su coste supere el 50% del valor de reposición del inmueble, calculado en base al coste actual de construcción de otro de idéntica superficie y volumen y con una categoría y calidad constructiva similares a las que se aplicaron en su origen, pero con los medios, técnicas y materiales actuales. Dado que el inmueble catalogado contiene otros valores, históricos, artísticos, etc., distintos del económico, la valoración de reposición arriba descrita no se verá afectada por coeficiente alguno de depreciación por edad, pero sí podrá ser por los coeficientes de mayoración cuya aplicación pueda considerarse justificada en base a la existencia de los citados valores que dieron lugar a su catalogación.

**3.2.38. Incoación de expediente de ruina.**—El apartado c) del artículo 183.2 de la Ley del Suelo, «Circunstancias urbanísticas que aconsejen la demolición del inmueble», no se considerará en ningún caso causa de declaración de ruina de un bien catalogado, pues la catalogación, por sí sola, implica la declaración de la existencia de circunstancias urbanísticas que aconsejan su permanencia.

La incoación de un expediente de declaración de ruina de un inmueble catalogado se notificará al departamento competente de Patrimonio Arquitectónico de la DFB, que emitirá un dictamen que habrá de incorporarse al mismo con carácter vinculante. Este dictamen contendrá las determinaciones siguientes:

a) Ondasunaren aurrizko egoera adieraztearen bidezkotatuna edo bidegabetasuna, honako inguruabarrok oinarri:

- aurri fisiko berreskurazina,
- konponketaren kostua,
- udal eta autonomi ondasun eta baliabideen baliagarritasuna, beharrezko laguntza eta dirulaguntzetarako.

b) Konpontzeko, errausteko, berreskuratzeko, berreraikitzeak ekintzak edo egokiak izan daitezen beste batzuk, aurrizko egoera egon edo ez egon.

Katalogatutako elementu baten hurre-hurreko aurrizko egoerak eta ondasun edota permtsonentzat berehalako arriskua egoteak, Legeak kasu hauek (Lurzoruari buruzko 183.4 art.) zehazten dituen presazko udal ekintzak gertaraziko ditu, hala nola, itenarazpena, agiangorortzearen eragina izan dezaketen arloak hesiz inguratzea, eta bizilagunen, oinezkoen eta, oro har, ondasunen segurtasunari buruzko beste antzerako batzuk; presazko ekintza hauek gainera, presatasun berberarekin, dagoen egoeraren jakinarazpena bidaliko zaio BFAko Arkitektura Ondareko sailari, eta honek irizpena emango du presaz hartu behar diren sendotze edo errausteko neurriak buruz, eta aurreko lerroaldean adierazitako gainerako zehaztapenak biltzen dituela.

Katalogatutako higiezin baten aurrizko adierazpenaren espedientea has-teak edo bere hurre-hurreko aurrizko egoeraren salaketak higiezin horren nahitaezko desjabetzapen prozedurari hasiera ematea ekarri ahal izango du.

#### 4. SEKZIOA

##### HIRI LURZORUKO KATASTRO ALDAKETAK

**3.2.39.** Hiri Lurzoruko katastro jabetzaren itxuraketaren aldaketak Arau hauetan ezartzen den prozeduraren murrizpen soilekin egin ahal izango dira. Alabaina, debekaturik geratzen da alde bakoitzerako finkaturiko gutxienezko lurzatiak beharok orubeen lurzatiaketa, salbu eta beste lurzati bati gaine-ratzeko helburua duten bereizketak direnean, eta bereizketa eta eranske-taren ondorioa alde horretarako indarrean dagoen gutxienezko lurzatiaren azalera bereko edo goragoko lurzati bada.

**3.2.40.** Aurreko artikuluaen aplikazioari, historia eta arte ondarearen edo aplikatuko zaion barrutiaren ezaugarri morfologikoen artapena helbu-rua duten nolananahiko Plan Berezien finda ditzaten murrizpenak ezarri ahal izango zaizkio.

**3.2.41.** Notarioek legeazurkakotasuna ohartaraziko dute eskritura publi-koa egiletsi baino lehen lurzatiaketa lizentzia aurkezten ez bada; lizen-ztia hori Udalak emango du Arau hauetako IV. Tituluan ezarritako proze-durari jarraituz.

**3.2.42.** Daudeneko aldeari dagokion Gakoaren baldintza berezien arabera, Gakoa betetzea eragozten dien aurrealde, hondo edo azalera dute-lako, eraikiezinak diren lurzatiak edo orubeak honako prozedura honi atxi-kiko zaizkio: Udalak, lurzati edo orube eraikiezinaren jabeak eskatuta, lur-zati mugakideen egoera aztertuko du, eta hauen egoeraren arabera jokatu-ko du ondoko era hauetakoren batean.

a) Orube mugakideetaren bat eraiki gabe egonez gero, orube guz-tien edo batzuen nahitaezko lurren birzatiaketa aginduko du, orube eraiki-korrek ateratzeko moduan. Nahitaezko lurren birzatiaketa gaitzango diren orubeen kopurua Udalak zehaztuko du, lurren birzatiaketa prozedura ahal-bait laburrena izateko moduan.

b) Orube mugakide guztiak eraiki egonez gero, eraikuntza muga-kideen ezaugarriak aztertuko dira, bi kasu gerta daitezkeela: eraikuntza horie-takoren bat berrogeita hamar urtetik gorakoa izatea, edo guztiak berrogeita hamar urtetik beherakoak izatea.

— Berrogeita hamar urtetik gorako eraikin mugakiderik egonez gero, ez da bidezkoa izango egoeraren berehalako erregularizazioa, eta orube eraikiezinaren jabeak, aurreko a) atalean ezarritako prozeduraren arabe-ra, eraikuntza mugakidea ordezkatu izan arte itxaron beharko du bere esku-bideak erabiltzeko. Mugapen hau ez da aplikagarri izango orubeari aplikazio Gakoan aurreikusten diren erabileretako bat, etxebizitzarako salbu, emango zaiona aurreikusten bada.

— Eraikuntza mugakide guztiak berrogeita hamar urtetik beherako-ak izanez gero, eta orubenaren ezaugarriak horretarako bide ematen badu-te, Udalak eraikuntzarako baimena emango du, aplikazio Gakoan aurre-ikusten diren erabileretako edozeinekin, baldin eta aukeraturako erabileraren arabera dagozkion baldintza orokor eta berezi guztiak betetzen badira.

**3.2.43.** Katastro erregularizazioa errazteko, Udalak, eraikuntza berrirako lizentzia eman baino lehen, eraikitze lizentzia eskabidearen gai den horren lurzati mugakideak aztertuko ditu. Lurzati edo orube eraikiezin edo eraikigabekoren bat egonez gero, lurren birzatiaketa prozedurari hasie-ra emango dio ofizioz, eskatutako lizentzia ukatuz.

**3.2.44.** Lurren birzatiaketa, prozedura arrunta nahiz prozedura labu-rra izan, KAn xedatzen denaren arabera tramitatu-ko da.

a) Procedencia o improcedencia de la declaración del estado ruinoso del inmueble en base a las circunstancias de

- ruina física irrecuperable,
- coste de la reparación,
- disponibilidad de bienes y medios municipales y autonómicos para las ayudas y subvenciones precisas.

b) Acciones de reparación, demolición, recuperación, reconstrucción u otras que procedan, con independencia de la existencia o no del estado ruinoso.

La situación de ruina inminente de un elemento catalogado en el que exista peligro inmediato para bienes o personas, dará lugar a las acciones municipales de urgencia que la Ley determina para estos casos (artículo 183.4 de la Ley del Suelo) tales como desalojo, vallado de las áreas que pudieran verse afectadas por posibles hundimientos, y otras similares relativas a la seguridad de moradores, viandantes y bienes en general, acciones urgentes a las que se sumará, con el mismo carácter de urgencia, la comunicación de la situación existente al departamento de Patrimonio Arquitectónico de la DFB, que emitirá un dictamen relativo a las medidas de consolidación o demolición que con carácter urgente procedan y con las demás determinaciones señaladas en el párrafo anterior.

La incoación de un expediente de declaración de ruina de un inmueble catalogado o la denuncia de su situación de ruina inminente podrán dar lugar a la iniciación del procedimiento de expropiación forzosa del mismo.

#### SECCIÓN 4.ª

##### MODIFICACIONES CATASTRALES EN SUELO URBANO

**3.2.39.** Las modificaciones en la configuración de la propiedad catastral en Suelo Urbano podrá practicarse sin más restricciones que las del procedimiento establecido por estas Normas. No obstante, quedará prohibida la parcelación de solares por debajo de la parcela mínima fijada para cada zona, salvo que se trate de segregaciones cuyo fin sea la incorporación a otra parcela, y el resultado de la segregación y agregación sea una parcela de superficie igual o superior a la mínima vigente para su zona.

**3.2.40.** La aplicación del artículo anterior podrá ser sometido a las restricciones que, eventualmente, puedan fijar los Planes Especiales de cualquier índole cuya finalidad sea la conservación del patrimonio histórico-artístico o de las características morfológicas del recinto sobre el que se aplicare.

**3.2.41.** Los Notarios harán advertencia de ilegalidad si no se presenta licencia de parcelación antes de otorgar escritura pública de la misma, la cual será expedida por el Ayuntamiento con arreglo al procedimiento establecido en el título IV de estas Normas.

**3.2.42.** Aquellas parcelas o solares que, en virtud de las condiciones particulares de la Clave correspondiente a la zona en la que se encuentra, tengan la condición de inedificables por motivo de disponer de un frente, fondo o superficie que impida el cumplimiento de la Clave, se atenderán a este procedimiento: el Ayuntamiento, a instancia del propietario de la parcela o solar inedificable, examinará la situación de las parcelas colindantes, y actuará según el estado de las mismas de alguna de las formas siguientes:

a) Si alguno de los solares colindantes está inedificado, acordará la reparcelación obligatoria entre la totalidad o parte de ellos, de manera que se obtengan solares edificables. El número de solares incluidos en el ámbito sometido a reparcelación obligatoria será determinado por el Ayuntamiento, de manera que el procedimiento reparcelatorio sea lo más breve posible.

b) Si todos los solares colindantes están edificados, se examinarán las características de las edificaciones colindantes, pudiendo darse dos casos: que alguna de ellas tenga una edad superior a los cincuenta años, o bien que todas sean de edad inferior a los cincuenta años.

— En el caso de que exista edificación colindante de edad superior a los cincuenta años, no procederá la regularización inmediata de la situación, debiendo aguardar el propietario del solar inedificable para ejercer sus derechos en el momento en que la edificación colindante sea sustituida, según el procedimiento establecido en el apartado a). Esta limitación no será aplicable en los casos en los que se prevea un uso del solar de los previstos en la Clave de aplicación, exceptuando el de vivienda.

— En el caso de que toda la edificación colindante tenga una edad inferior a los cincuenta años, y si las características del solar lo permiten, el Ayuntamiento autorizará la edificación con cualquier uso de entre los previstos en la Clave de aplicación, siempre que se respeten la totalidad de las condiciones generales y particulares que le afecten en razón del uso que se haya elegido.

**3.2.43.** Para facilitar la regularización catastral, el Ayuntamiento, antes de conceder licencia de nueva planta, examinará las parcelas colindantes de aquella sobre la que se solicita construir. En el caso de que exista alguna parcela o solar inedificable e inedificado, iniciará el procedimiento reparcelatorio de oficio denegando la concesión de la licencia solicitada.

**3.2.44.** La reparcelación, tanto si se trata de un procedimiento normal como de uno abreviado, se tramitará de acuerdo con lo dispuesto en el RG.

**3.2.45.** Ez da orube eraikiezinen erregularizaziorako etenakako lurren birzatiketarik onartuko, horren ondorioz Gakoan adierazten diren gutxienezkoetatik beherako lurzatiak edo orubeak gertatuko badira; alde hone-tatik, Gakoetan katastro planoaren datari buruz adierazten diren salbues-penak ez dira arauzko izango.

**3.2.46.** Hiri Lurzoruko katastro eransketek ez dute inolako eraginik izango eraikuntzaren baldintza orokorren edo berezien gainetan; beraz, baz-terturik geratzen da antolamenduko bolumentria aldatzen duten Xehekapen Aztelanak garatu ahal izatea, salbu eta Plan Orokorrean adierazten dire-nak edo Plan Berezien idazketaren ondorioz gertatzen direnak.

## 5. SEKZIOA

## JARDUKETA SISTEMEN INDARRALDIA

**3.2.47.** Hiri Lurzoruan eremuak garatzeko finkatzen diren jarduke-ta sistemek indarrean iraungo dute jabeek Planaren aurreikuspenen ara-bera garatzen dituzten bitartean. Jarduketa sistemaren ondoriozko behar-kizunak ez betetzea gertatuz gero, Udalak haren aldaketa agindu ahal izango du Plan Orokorrak biltzen dituen aurreikuspenak betetzea bermatzeko moduan.

**3.2.48.** Aurreikuspenak bete ez direla iritziko da, jarduketa bakoitze-rako, berau itzalpetzen duen agirian finkaturik dauden epeak bidegabeki hausten direnean.

## 3. KAPITULUA

## EGITARAUPEKO LURZORU URBANIZAKORRA

## 1. SEKZIOA

## ESKUBIDEAK ETA BETEBEHARRAK ELUEAN

**3.3.1.** Egitaraupeko Lurzoru Urbanizkorreko jabeen eskubideak dira honako hauek:

- Garatzeko plangintza tresnak idaztea, HAPOaren aurreikuspenak betez.
- Beren lurzorua Sistema Orokorrek ukiturik egon edo Ereduzkoa baino probetxamendu txikiagoa edukiz gero, beren eskubideak gehiegiz-ko probetxamendua duten Sektoreetan gauzatea, hauen birzatiketan parte hartuko dutela ekarritako azaleraren heinean.

**3.3.2.** ELUko jabeen betebeharrak dira honako hauek:

- Udalari nahitaez eta dohainik lagatzea honako hauek:
  - Antolamendu planoetan finkatzen denaren arabera, Sektore edo Burutzapen Unitate batean sartuta egon eta Sistema Orokorretarako diren lurrak, Ereduzko Probetxamenduaren mekanismoaren bitartez ger-tatzen den bidezko konpentsazioaren kaltetan gabe.
  - Sektorearen edo Burutzapen Unitatearen berezko Barne Siste-metarako diren lurrak, hauen konpuruak ez duela PAren zuzkiduren eranskina aplikatuz gertatzen dena baino txikiagoa izaterik.
  - Sektore edo Burutzapen Unitatearen irabazizko probetxamenduaren %15ari dagokion lurzorua, guztiz urbanizatua.
- Egonez gero, gehiegizko probetxamendua lagatzea, probetxa-menduaren mentsa duten sektoreetako jabeek konpentsatzeko.
- Urbanizazioa egin eta ordaintzea, bai Sektore edo Burutzapen Uni-tateko Barne Sistemek dagokienez, bai, kanpoaldean, dagozkien sare oro-korrekin lotzeari dagokienez.
- Plangintza garatzeko, kudeatzeko eta burutzeko aurreikusita dauden epeak betetzea, bereziki, aurreikusita dauden gizarte, merkatarit-za eta eskola zuzkiduren berezko urbanizazioa egiteari dagokienez. Horretarako, Plan Partzialek eta Urbanizazio Proiektuek beren burutzapena egin behar direneko epe zehatzak ezarri beharko dituzte, horretarako aurrei-kusita dauden lurrak Udalari lagatzekoak eta urbanizazioaren burutzapen partziala edo osoa egitekoak zehaztuz, are nahitaezko eta dohaineko laga-penaren gai diren Barne Sistemak azalerari dagokiona.

Aipatu plangintzako figurak ezarri ez badira, honako gehienezko epe hauek aplikatuko dira behin-betiko onespena argitaratzen den egunaren biha-ramunetik kontatzen hasita:

- Jarduketa sistemari dagokion erakundea sortu eta jardunean has-teko: urtebetea.
- Urbanizazio lanak hasteko: 2 urte eta erdi.
- Alde honetatik, epearen zenbaketa ez da etengo Urbanizazio Proiekt-ua onestera jartzeagatik, proiektu honek garatzen dituen legezko edo plang-intzako zehaztapenak betetzen ez dituzten.
- Eraikitze, lizentzia emanda: 4 urte.
- Eraikuntzako obrei bukaera emateko: lizentziaren zehazpenen arabera.
- e) Lurrei, urbanizatzen ez diren bitartean, garbitasun, apaindura eta, horrela badagokie, nekazaritza ustiapen arrunterako egoeran eustea.

**3.2.45.** No se admitirá la reparcelación discontinua para la regula-rización de solares in edificables que tenga como resultado la aparición de parcelas o solares por debajo de los mínimos de la Clave; a este respec-to, no regirán las salvedades que se contemplan en las Claves respecto de la fecha del plano catastral.

**3.2.46.** Las agregaciones catastrales en Suelo Urbano no tendrán ningún efecto sobre las condiciones generales o particulares de la edifi-cación, por lo que queda excluida la posibilidad de desarrollar Estudios de Detalle que modifiquen la volumetría de la ordenación, salvo los indicados en el Plan General o los que surjan como consecuencia de la redacción de Planes Especiales.

## SECCIÓN 5.ª

## VIGENCIA DE LOS SISTEMAS DE ACTUACIÓN

**3.2.47.** Los sistemas de actuación fijados para el desarrollo de los ámbitos en Suelo Urbano tendrán vigencia en tanto los propietarios los desa-rrollen de acuerdo con las previsiones del Plan. En caso de incumplimiento de las obligaciones derivadas del sistema de actuación, el Ayuntamiento podrá ordenar el cambio en el mismo, de manera que se asegure el cum-plimiento de las previsiones del Plan General.

**3.2.48.** Se entiende que las previsiones han sido incumplidas en aque-llos casos en los que se transgredan injustificadamente los plazos que, para cada actuación, vengan fijados en el documento que la ampara.

## CAPITULO 3

## EL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

## SECCIÓN 1.ª

## DERECHOS Y DEBERES EN EL SUP

**3.3.1.** Son derechos de los propietarios del Suelo Urbanizable Pro-gramado:

- Redactar los instrumentos de planeamiento que los desarrollan, en cumplimiento de las previsiones del PGOU.
- Cuando su suelo esté afectado por Sistemas Generales o posea un aprovechamiento inferior al Tipo, hacer efectivos sus derechos en aque-llos Sectores con exceso de aprovechamiento, formando parte de la repar-celación de los mismos en razón a la superficie aportada.

**3.3.2.** Son deberes de los propietarios de SUP:

- Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento:
  - Los terrenos destinados a Sistemas Generales que se hallen inclui-dos en un Sector o Unidad de Ejecución, según se fije en los planos de ordenación, con independencia de la oportuna compensación que se pro-duce a través del mecanismo del Aprovechamiento Tipo.
  - Los terrenos destinados a los Sistemas Interiores propios del Sec-tor o Unidad de Ejecución, cuya cuantía no podrá ser inferior a la que resul-te de la aplicación del anexo de dotaciones del RP.
  - El suelo correspondiente al 15% del aprovechamiento lucrativo del Sector o Unidad de Ejecución, totalmente urbanizado.
- Ceder el exceso de aprovechamiento, cuando lo haya, para compen-sar a los propietarios de los sectores deficitarios de aprovechamiento.
- Urbanizar y costear la urbanización, tanto en lo relativo a los Sis-temas Interiores del Sector o Unidad de Ejecución como a la conexión de las redes correspondientes con las generales, en el exterior de los mismos.
- Cumplir los plazos previstos para el desarrollo del planeamien-to, su gestión y ejecución, especialmente en cuanto a la construcción de la urbanización propia de las dotaciones sociales, comerciales y escola-res previstas. Para ello, los Planes Parciales y los Proyectos de Urbani-zación deberán establecer con precisión los plazos en que deba producirse su ejecución, concretando los de cesión al Ayuntamiento de los terrenos previstos al efecto y los de la ejecución parcial o total de la urbanización, incluso la correspondiente a las superficies de cesión obligatoria y gratui-ta de los Sistemas Interiores.

En el caso de que no se hubiesen fijado en las figuras de planeamiento citadas, se aplicarán los siguientes plazos máximos a contar desde el día siguiente a la publicación de su aprobación definitiva:

- Constitución y entrada en funcionamiento de la organización corres-pondiente al sistema de actuación: 1 año.
- Iniciación de las obras de urbanización: 2 años y medio.
- A estos efectos no se considerará interrumpido el cómputo del plazo por el sometimiento a aprobación del Proyecto de Urbanización cuando éste incumpla las determinaciones legales o del planeamiento que desarrolle.
- Edificación, concesión de la licencia: 4 años.
- Ultimación de las obras de edificación: según las especificaciones de la licencia.
- e) Mantener en condiciones de limpieza, decoro y, en su caso, nor-mal aprovechamiento agrario sus terrenos hasta tanto sean urbanizados.

f) Plangintzako sektoreak trenbidez gurutzaturik egon edo hauen ondo-ondoan daudenean, lurzorua erabilera eta antolamendua araupetuko dute trenbideei buruzko legeria bereziak ezartzen dituen mugak betez, eraikiezineko gutxienezko lur-zerrenda ezarri, herri jabariko aldearen hertsetik 17 metrokoa izango dena (HH.AA. hauetako 5.21.1 art.).

Lurzoru Urbanizakorreko hirigintza jarduketek, hirigintza erakunde jarduleak, lurzoru honen aldamenetik igarotzen den trenbidea hesiz inguratu beharra bilduko dute eta, Herrilan eta Garraio Ministerioak ezarritako arautegiaren arabera (edo, hala izanez gero, FEVErena) ez du beste sestrako gurutzegunerik sortuko, bide eta oinezkoen sarearen eta trenbidearen arteko gurutzagunea maila ezberdinean planeatuko delarik.

## 2. SEKZIOA

### JARDUKETA SISTEMEN INDARRALDIA

**3.3.3.** Plangintza partzialaren idazketa eta burutzapenari darizkion beharkizunak ez betetzeak esku emango dio Udalari jarduketa sistemaren aldaketa agintzeko, Planean aurreikusten diren epeak betetzea bermatzeko moduan.

**3.3.4.** Egitaraupeko Lurzoru Urbanizakorrean eremuak garatzeko finkatzen diren jarduketa sistemek indarrean iraungo dute jabeek Plan Partzialaren aurreikuspenen arabera garatzen dituzten bitartean. Jarduketa sistemaren ondoriozko beharkizunak ez betetzea gertatuz gero, Udalak haren aldaketa agindu ahal izango du Plan Orokorrek biltzen dituen aurreikuspenak betetzea bermatzeko moduan.

**3.3.5.** Aurreikuspenak bete ez direla iritziko da, jarduketa bakoitzeko, berau itzalpetzen duen agirian finkaturik dauden epeak bidegabeki hausten direnean.

## 4. KAPITULUA

### EGITARAUTU GABEKO LURZORU URBANIZAKORRA

#### 1. SEKZIOA

##### ESKUBIDEAK ETA BETEBEHARRAK EGLUEAN

**3.4.1.** Egitarautu gabeko Lurzoru Urbanizakorreko jabeen eskubideak dira honako hauek:

a) Beren jabetza erakitzea, LLTBear horretarako aurreikusten den prozeduraren arabera eta Hirigintza Arau hauek ezartzen dituzten mugen barruan.

b) Udalari dagokion HJEn idazketa proposatzea, Arau hauetako II. Tituluko 3. Kapituluan ezartzen diren baldintzetan.

**3.4.2.** EGLUko jabeen betebeharrak dira honako hauek:

a) Beren lurrei, urbanizatzen ez diren bitartean, garbitasun, apaindura eta, horrela badagokie, nekazaritza ustiapen arrunterako egoeran eustea.

b) EGLUko arloak trenbidez gurutzaturik egon edo hauen ondo-ondoan daudenean, eraikuntza eta lurzorua erabilera eta antolamendua araupetuko dituzte trenbideei buruzko legeria bereziak ezartzen dituen mugak betez, eraikiezineko gutxienezko lur-zerrenda ezarri, 20 metrokoa trenbidearen bi aldeetan.

EGLUko hirigintza jarduketek, hirigintza erakunde jarduleak, lurzoru honen aldamenetik igarotzen den trenbidea hesiz inguratu beharra bilduko dute eta, Herrilan eta Garraio Ministerioak ezarritako arautegiaren arabera (edo, hala izanez gero, FEVErena) ez du beste sestrako gurutzegunerik sortuko, bide eta oinezkoen sarearen eta trenbidearen arteko gurutzagunea maila ezberdinean planeatuko delarik.

**3.4.3.** Berariak debekaturik geratzen da idorkien erauzketa, materialen isurketa eta lurraen topografia aldatzea, bere nekazaritza ustiapen arrunterako ez bada.

## 2. SEKZIOA

### HJEEEN XEDAPENEN INDARRALDIA

**3.4.4.** HJEEK argi eta garbi ezarriko dute beren xedapenen indarraldia. HJEEK onetsitakoan, beren xedapenak ez betetzeak esku emango dio Udalari, egitarauketarako Oinarrietan xedatzen denarekin bat etorriz, Plan Orokorren helburuak betetzea bermatzeko neurri egokiak hartzeko.

## 5. kapitulua

### LURZORU URBANIZAEZINA

**3.5.1.** LUEko jabeen eskubideak dira honako hauek:

a) Planean horrela baimenduta dagoen kasuetan, beren jabetzaren barruan eraikitzeko, LLTBear horretarako aurreikusten den prozeduraren

f) Cuando los sectores de planeamiento se encuentren cruzados por o estén inmediatos a las vías férreas, regularán el uso y ordenación del suelo, respetando las limitaciones impuestas por la legislación especial ferroviaria, estableciéndose una banda mínima de inedificabilidad de 17 metros contados a partir del borde de la zona de dominio público (artículo 5.21.1 de estas NN.UU.).

Las actuaciones urbanísticas en Suelo Urbanizable incluirán la obligación, por parte del ente urbanístico actuante, del vallado de la línea férrea que pase por las inmediaciones de este suelo y, de acuerdo con la normativa establecida por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes (o, en su caso, de FEVE), no creará ningún nuevo paso a nivel, planeándose el cruce de las redes viaria y peatonal con la vía férrea a distinto nivel.

## SECCIÓN 2.ª

### VIGENCIA DE LOS SISTEMAS DE ACTUACIÓN

**3.3.3.** El incumplimiento de las obligaciones derivadas de la redacción y ejecución del planeamiento parcial facultará al Ayuntamiento para ordenar el cambio en el sistema de actuación, de manera que se asegure el cumplimiento de los plazos previstos en el Plan.

**3.3.4.** Los sistemas de actuación fijados para el desarrollo de los ámbitos en Suelo Urbanizable Programado tendrán vigencia en tanto los propietarios los desarrollen de acuerdo con las previsiones del Plan Parcial. En caso de incumplimiento de las obligaciones derivadas del sistema de actuación, el Ayuntamiento podrá ordenar el cambio en el mismo, de manera que se asegure el cumplimiento de las previsiones del Plan General.

**3.3.5.** Se entiende que las previsiones han sido incumplidas en aquellos casos en los que se transgredan injustificadamente los plazos que, para cada actuación, vengán fijados en el documento que la ampara.

## CAPITULO 4

### EL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

#### SECCIÓN 1.ª

##### DERECHOS Y DEBERES DEL SUNP

**3.4.1.** Son derechos de los propietarios del SUNP:

a) Edificar en su propiedad de acuerdo con el procedimiento previsto al efecto en la TRLS y dentro de las limitaciones establecidas por estas Normas Urbanísticas.

b) Proponer al Ayuntamiento la redacción del correspondiente PAU en las condiciones establecidas en el capítulo 3 del título II de estas Normas.

**3.4.2.** Son deberes de los propietarios de SUNP:

a) Mantener en condiciones de limpieza, decoro y, en su caso, normal aprovechamiento agrario sus terrenos hasta tanto sean urbanizados.

b) Las áreas de SUNP cruzadas por o inmediatas a las vías férreas, regularán la edificación y el uso y ordenación del suelo respetando las limitaciones impuestas por la legislación especial ferroviaria, estableciéndose una banda mínima de inedificabilidad de 20 metros a ambos lados de las vías.

Las actuaciones urbanísticas de SUNP incluirán la obligación, por parte del ente urbanístico actuante, del vallado de la línea férrea que pase por las inmediaciones de este suelo y, de acuerdo con la normativa establecida por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes (o, en su caso, de FEVE), no creará ningún nuevo paso a nivel, planeándose el cruce de las redes viaria y peatonal con la vía férrea a distinto nivel.

**3.4.3.** Queda expresamente prohibida la extracción de áridos, el vertido de materiales y la modificación de la topografía del terreno que no responda a su normal aprovechamiento agrario.

## SECCIÓN 2.ª

### VIGENCIA DE LAS DISPOSICIONES DE LOS PAU

**3.4.4.** Los PAU establecerán con claridad el período de vigencia de sus disposiciones. El no cumplimiento de las mismas, una vez aprobados los PAU, facultará al Ayuntamiento para adoptar las medidas oportunas que, en consonancia con lo que se pueda disponer en las Bases para la programación, aseguren el cumplimiento de los objetivos del Plan General.

## CAPITULO 5

### EL SUELO NO URBANIZABLE

**3.5.1.** Son derechos de los propietarios de SNU:

a) En aquellos casos en los que ello venga autorizado por el Plan, edificar en su propiedad de acuerdo con el procedimiento previsto al efec-

arabera eta Hirigintza Arau hauek eta lurzoru mota honi aplikagarri zaion hirigintza araubideak ezartzen dituzten mugen barruan.

**3.5.2.** LUEko jabeen betebeharra da beren lurrei garbitasun, apaindura eta nekazaritza ustiapen arrunterako egoeran eustea.

## IV. TITULUA TRAMITAZIOA ETA PROZEDURA

### 1. KAPITULUA ORO HARTZEKOAK

#### 1. SEKZIOA

##### LIZENTZIA BEHAR DUTEN EGINTZAK ETA SUBJEKTUAK

**4.1.1.** Aurretiko hirigintzako lizentzia jaso beharri loturik egongo dira Hirigintza Diziplinari buruzko Araudiko 1. artikuluan, EHAEn 4/1984 Legean zerrendatzen diren egintzak eta, oro har, lurren sestrak edota mugak aldaraztea, eraikuntza, erabilera edo instalazio berriak ezartzea edo dau-denak aldatzea dakarren edo eskatzen duen lurzoru, lurgain edo zorupean burutu nahi den beste edozein egintza.

**4.1.2.** Hirigintza lizentziaren beharra aginduzkoa da, salbuespenik gabe, pertsona eta izakunde pribatuentzat eta herri Administrazioentzat, are lizentziari lotutako jarduketek herri jabari edo ondareko lurrik ukitzen dituztenean; nolahi ere, presazko administrazio jarduketak edo ezohiko interes orokorrekak edo nazio defentsari daragiotenak direnean, LLTBaren 244. artikuluan aurreikusten diren prozedura bereziak aplikatuko dira.

**4.1.3.** Ez da lizentzia emakidaren bitartez araupetzen diren egintzen burutzapenari ekiterik egongo, lizentzia eman ez den bitartean, eta pertsegitu egingo da, DAn xedatzen denaren arabera, printzipio honen kontrako edozein jarduketa.

**4.1.4.** Edozein motako lizentziak, hirigintzako fitxak edo zedulak, lerrokadura eta sestren zehaztapenak eta hirigintzako txostenak, udal Ordenantza fiskalek finkatzen dituzten eskubideak eta tasak ordaintzeari loturik egongo dira, ordainketa horrek ez dakarrela berez lizentzia emango dela.

**4.1.5.** Lizentzia ematerakoan, Udalak ez du obrak direla-eta gerta daitezkeen gaitz edo kalteekiko inolako erantzukizunik hartzen, eta norbanakoek ez dute, halaber, hori ekarri edo aipatzerik, dagozkien jarduerak burutzerakoan, har ditzaketean nolanihiko erantzukizunak gutxitu edo galarazteko.

**4.1.6.** Obra lizentziaren titular oro erantzulea izango da Udalaren aurrean, bere burutzapenean herri bideetan edo udal zerbitzuetan gertaraz dituzan kalteengatik. Betebehar honi erantzuteko, aurkeztutako proiektuaren arabera, zerbitzuak ezartzetik eta urbanizazio obrak burutzetik gertatzen den kostuaren %6ko bermea utzi beharko du.

**4.1.7.** Luzatzen den lizentziarekin batera, ekarritako proiektu teknikoaren ale bat, Udalaren Zerbitzu Teknikoek ikuskatua eta Korporazioaren zigilua duela, emango zaio eskatzaileari; honek ale hori eduki beharko du obran beran burutzapenak dirauen bitartean eta obra ikuskatzen duten udal zerbitzuen eskura jarri. Halaber, lizentzia —edo bere kopia— obran eduki beharko da udal agenteen eskura, eta obraren hesian, gune publikotik ikusi ahal izateko moduan, lizentzia emanda dagoela egiaztatzen duen udal eredia erakutsiko da.

**4.1.8.** Obraren burutzapenak dirauen bitartean, Zuzendari Teknikoa edo enpresa eraikitzailea aldatuz gero, lizentziaren titularrak horren berri emango dio Udalari bost eguneko epean.

#### 2. SEKZIOA

##### LIZENTZIEN TRAMITAZIOA, IKUSKAPENA ETA PUBLIZITATEA

**4.1.9.** Lizentziak zuzenean baino ezin emango dira, hau da, Udalari Plan Orokor honetako zehaztapenei egokitzen zaien proiektua aurkeztuz eta beste barik. Lizentziak ukatzeko zioak Plana, proiektuak edo eskubideak bete behar dituen erazko baldintzetako edozein, edo Luzoruari buruzko Legea eta bere Araudiak betzen ez direlakoan oinarrituta egon beharko dira.

**4.1.10.** Indarreko legeria aplikatuz, eskatzaile batek, administrazio isiltasuna dela bidez, ustezko egintza bidez lizentzia emanda dagoela uste duenean, Udalari zuzendu beharko zaio lizentzia ustez eman zitezkeen egunaren ondorengo sei hilabeteren barruan, hilabete epean honako hauekiko bat ebatzi dezan:

a) Lizentzia berrazteertzeko ahalmenak erabiltzea, guztian edo zati batean legez kontratokatutako jartzeagatik.

to en la TRLS y dentro de las limitaciones establecidas por estas Normas Urbanísticas, así como por el régimen urbanístico aplicable a esta clase de suelo.

**3.5.2.** Es deber de los propietarios de SNU mantener en condiciones de limpieza, decoro y normal aprovechamiento agrario sus terrenos.

## TITULO IV TRAMITACION Y PROCEDIMIENTO

### CAPITULO 1 GENERALIDADES

#### SECCIÓN 1.ª

##### ACTOS Y SUJETOS SOMETIDOS A CONCESIÓN DE LICENCIA

**4.1.1.** Están sujetos al requisito de licencia urbanística previa los actos relacionados en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, de la Ley 4/1984 de la CAPV y, en general, cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que 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.

**4.1.2.** 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.

**4.1.3.** 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 RD.

**4.1.4.** 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.

**4.1.5.** 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.

**4.1.6.** 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 6% del coste que resulte de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, según el proyecto presentado.

**4.1.7.** 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.

**4.1.8.** 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 días.

#### SECCIÓN 2.ª

##### TRAMITACIÓN DE LICENCIAS, INSPECCIÓN Y PUBLICIDAD

**4.1.9.** 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 este Plan General. La motivación en la denegación de las licencias deberá estar fundada en incumplimiento del Plan, de cualesquiera de los requisitos formales que debe contener el proyecto o la solicitud, o de la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

**4.1.10.** 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 meses siguientes a la fecha en que la concesión pudo presumirse, requiriéndole para que, en el plazo de un mes, resuelva:

a) Ejercer sus facultades de revisión de la licencia, por entenderla ilegal en todo o en parte.

b) Emandakotzat jotzea, gero, burutzapen proiektua onetsi eta bete gabe daudekeen gainerako eskakizunak bete ondoren, obrak hasteko aginduzko baimena ematearen kaltetan gabe.

**4.1.11.** Ez dira inoiz ere ahalmenak administrazio isiltasuna dela bide eskuratutzat joko. Lurzoruari buruzko Legearen, bere Araudien edo Plan Orokor honen preskripzioen aurka.

**4.1.12.** Udalak lizentzia eman edo ukatuko du administrazio espedientearen dauden datu eta txostenak ikusiz, eta bere ebazpenaren aurka ez da jurisdikziozko errekurtsoa, birjarpenekoaren aurretik, besterik egongo.

**4.1.13.** Obra lizentziaren edo ondorengo obren hasierarako baimenaren eskabidea aurkeztuta, proiektuek eta gainerako agiriak agertzen dituzten akats teknikoak edo bestelakoak, ongikorak direla iritziz gero, batera eta egintza bakar batean jakinarazi beharko zaizkio interesatuari. Ongiketa bete ondoren, ikus daitezkeen akats berriak, horrela gertatuz gero, ez dira lehenago ohartu beharrekoak izan ziren arazoei buruzkoak izango. Interesatuak, Udalak lizentziaren tramitazioarako beharrezkotzat jotzen duela eskatu dizkion agiriak ekarri beharra, betetzen ez badu, artxibatu egingo dira jarduketak Administrazio Prozedurari buruzko Legearen 71. artikuluan ezarrita dagoenaren arabera.

**4.1.14.** Obra lizentziaren berariazko aldakuntza beharko da, burutzapen material bitartean, eraikinen kanpoaldeko edo barrualdeko itxuraketan edo aurreikusitako erabileretan eragina duten aldaketak sartu nahi badira.

**4.1.15.** Obra lizentziak oinarritzko proiektu batean oinarrituta eman ahal izango dira, baina kasu horietan haren eraginkortasuna geldiarazita eta, geroago, burutzapen proiektu osoa aurkeztu eta onetsitakoan, obrak hasteko dagokion baimena lortzera baldintzatuta geratuko da; proiektu osoa lizentzia baldintzatua jaso eta bi hilabeteko gehienezko epean aurkeztu beharko da, epe hori igarota emandako lizentziaren eraginkortasuna iraungiko delarik.

**4.1.16.** Tramitazioarako lau modalitate ezartzen dira, toki agintaritzak lizentzia jasotzeari loturik dagoen burutzapenaren gainean egin behar duen kontrolaren konplexutasun mailaren arabera.

### 1. epigrafea.—T1 lizentziak (tramitazio laburra)

**4.1.17.** Obra txikiei dagozkien lizentziak dira, hots, lizentzia horietan sartzen diren lanak burutzeko arduradun teknikorik behar ez dutenei dagozkienak. Udalak emandako inprimaki ereduaren eskatuko dira, eta Alkatezaren dekretuz emango (toki Korporazioetako Zerbitzuen Araudiko 9. art.), Udalaren Zerbitzu Teknikoek aldeko txostena eman ondoren.

### 2. epigrafea.—T2 lizentziak (tramitazio arrunta)

**4.1.18.** Datorren kapituluan, kasu bakoitzerako, zehazten den kualifikazioa duen arduradun teknikaria behar izateko adinako izatasuna duten obrei dagozkien lizentziak dira. Udalak emandako inprimaki ereduaren eskatuko dira, eta Alkatezaren edo Gobernu Kontseiluaren erabakiz emango, Udalaren Zerbitzu Teknikoek aldeko txostena eman ondoren.

### 3. epigrafea.—T3 lizentziak (tramitazio berezia)

**4.1.19.** Lizentzia hauek, publizitatearen bermerik handiena behar duten egintzak itzalpetzen baitituzte, tramitazio osagarria behar dute, hau da, Alkatez edo Gobernu Kontseiluak lizentzia emateari buruz erabaki baino lehen, jendarurrera azaldu behar da, hamabost egunetan zehar, ekarritako dokumentazioa. Korporazioak, Udalaren Zerbitzu Teknikoen txostena nahiz ekarritako dokumentazioa jendaurrera erakutsita egondako aldirian gerta daitezkeen alegazioak ezagutu ondoren, hartuko du bere erabakia. Hamabost asteguneko epea Informazio Batzordearen erabakiaren egunaren bihar-munean hasiko da kontatzen, erabaki hori udalaren iragarki oholean jarriko dela aipatu epean.

Tramitazio berezia behar izango dute Titulu honetako 2. Kapituluaren eta hurrengoetan horrela zehazten diren lizentzia guztiak.

**4.1.20.** LLTBaren 3 eta 138. artikuluetan xedatzen denaren arabera, lizentziak hiriaren funtsezko elementuak itxuratzen dituzten alderdiak ukitu edo, Arau hauen arabera, eraikuntza batek bete behar dituen baldintza estetikoak aldatzen dituenean, Korporazioak txosten osagarriak eskatu ahal izango dizkie dagokion gaiari buruz aholkatzeko eskudun diren pertsona, organismo edo erakundeei. Txosten horiek ez dute lotarazteko indarririk izango, baina dagokion erabakia hartzen deneko bileraren Aktan zerrendatuko dira.

**4.1.21.** Eskatutako lizentziaren ezaugarriengatik, hainbat subjektu-ri kalteak edo garrantziko eraginak sortaraziko zaizkiela uste izanez gero, eskatutako lizentziaren gai den egintzaren burutzapenaren ziozko interesatuei eta/edo ustezko kaltedunei zitzazio pertsonala egingo zaie. Ustezko kaltedun horiek aurkezten dituzten alegazioak kontutan hartuko ditu, hala-

b) 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.

**4.1.11.** En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de la Ley del Suelo, de sus Reglamentos o de este Plan General.

**4.1.12.** El Ayuntamiento otorgará o denegará la licencia a la vista de cuantos datos e informes obren en el expediente administrativo, y contra su resolución no cabrá otro recurso que el jurisdiccional, previo el de reposición.

**4.1.13.** 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.

**4.1.14.** 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.

**4.1.15.** 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 meses contados a partir de la obtención condicionada de la licencia, transcurrido el cual caducará la eficacia de la licencia concedida.

**4.1.16.** Se establecen cuatro 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.

### Epigrafe 1.—Licencias T1 (tramitación abreviada)

**4.1.17.** 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.

### Epigrafe 2.—Licencias T2 (tramitación normal)

**4.1.18.** 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.

### Epigrafe 3.—Licencias T3 (tramitación especial)

**4.1.19.** 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 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 días hábiles empezará a contarse a partir del día siguiente de acuerdo de la Comisión Informativa, en el que será expuesto dicho acuerdo en el tablón de anuncios municipal.

Requerirán tramitación especial todas aquellas licencias que así lo especifican en el capítulo 2 y siguientes de este mismo título.

**4.1.20.** 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.

**4.1.21.** 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. La alegaciones que puedan presentar dichos presuntos lesionados serán teni-

ber, Korporazioak, eta hartutako erabakia agertarazten duen Aktan zerrendatuko dira.

#### 4. epigrafea.—*T4 lizentziak (aurretiko tramitazioa BFA aurrean)*

**4.1.22.** Lizentzia hauek, itzalpetzen duten egintzaren kokaera dela-eta, KAko 44.2 artikuluan ezarrita dagoen aurretiko prozeduraren ondoren tramitatu behar dira.

#### 5. epigrafea.—*Ordainarazpenak*

**4.1.23.** Udalak administrazio tramitearen ziozko tasen kontzeptuz bidezko diren ordainarazpenak finkatuko ditu, hala izanez gero, sortzen den eraikuntza, instalazio eta obren gaineko zergaren kaltetan gabe.

#### 6. epigrafea.—*Ikuskapena*

**4.1.24.** Tramitazio arrunteko edo goragoko lizentziak behar dituzten egintzetarako, lizentzia eman eta zuinketa egin ondoren, obren hasieraren berri eman beharko zaio Udalarari zortzi eguneko aitzintasunez. Zuinketa, Udalararen Zerbitzu Teknikoek eraikinean eragina izan dezaketen inguruabar guztiak zehaztasunez ikusi ahal izateko moduan egin beharko da, baina ez da lur higiketarik, zuhaitz mozketak edo epaitzarik, errausketarik ez beste ezein prestatze lanik egingo.

**4.1.25.** Udalararen Zerbitzu Teknikoek zuinketaren ikuskapena egin ondoren, ziurtagiri bat emango dute jabeak Udalarari jakinarazi eta hurrengo hamabost egunen barruan. Ziurtagiri horrek Aurretiko Zuinketa Aktaren forma izango du, eta obrak hasteko baimena ematearen eragina. Jabetzak nahiz obren eraikitzaileek eta zuzendaritzako teknikariek egintza honetan erabakitako lerrokadurak hertsiki betetzearen erantzukizuna izango dute, DAren arauzko markoaren barruan.

**4.1.26.** Bidezkoa balitz, Aurretiko Zuinketa Aktan zerrendatuko dira egon dauden zuhaitzak, beren handiera eta proiektzioa eta beren uneko egoera definitzeko lagungarri diren ezaugarri guztiak. Zuhaitzen artapenaren nahitaezotasuna agertaraziko da edo, horrela badagozkie, Udalak baimentzen dituen mozketak partzialak. Obrek dirauten bitartean babesteko neurriak finkatuko dira, obrak hasi baino lehen hartu beharko direnak.

Aurretiko Zuinketa Akta izenpetzen den unetik hasiera eman dakieke obrei.

**4.1.27. Kontrolako txartelak.**—Udalak kontrolako txartelak ezarri ahal izango ditu, udal teknikariek, ondorengo eraikuntza berriko eta/edo zabal-kuntzako obren burutzapenaren faseetan egin ditzaten bidezko ikuskapenen bitartez bete beharko direnak:

- a) Zimentazioaren berdindura.
- b) Behe solairuko sabaia.
- c) Azken solairuko sabaia.
- d) Obraren amaiera.

#### 7. epigrafea.—*Publizitatea*

**4.1.27.** Nahitaezkoa izangod da egiten ari diren lanetarako gai den lizentzia hartu izana egiaztatzen duen udal eredu obretako leku ondo ikusgarriaren erakustea. Lanei ezin izango zaie hasierarik eman aipatu eredu erakutsita ez dagoen bitartean, herri bidetik eragozpenik gabe ikusgarri izan beharko dena.

**4.1.28.** Lizentzia eman izana egiaztatzen duen agiriak zalantzarik gabe adieraziko du eman den eguna. Edozein norbanakok erabili ahal izango du ekintza publikoa Udalararen aurrean, aipatu eredu eduki gabe edo lizentzia iraungita edukiz, aribidean dauden obrak geldiaraztea eskatuz.

#### 8. epigrafea.—*Lizentziaren iraungitasuna eta berrikuntza*

**4.1.29.** Lizentziak sei hilabeteko indarraldia dute. Lizentzia baten berrikuntza lehenbiziko aldiz emateko prozedurari berari atxikiko zaio, salbu eta dokumentazio teknikoari (burutzapen proiektuak) dagokionez, baldin eta bere ezaugarriak aldatzen ez badira. Lizentzia emateko egintzak hasteko, gehiezin etetea eta obrak amaitzeko epeak finkatuko ditu; finkaturiko epe horiek betetzen ez badira eraikitze eskubidea iraungiko dela.

**4.1.30.** Bere indarraldiaren zenbaketari dagokionez, lizentzia Sekzio honetako 6. epigrafean aipatzen den Aurretiko Zuinketa Akta izenpetu ondorengo egunean sartuko da indarrean.

Emandako lizentzian besterik zehazten ez den bitartean, lizentzia emandako dataren ondorengo sei hilabeteren barruan burutzen hasiak ez diren obrak itzalpetzen dituzten lizentziak iraungi egingo dira epe hori igarotakoan; horrela gertatuz gero, haien luzamendua eskatu ahal izango da, behin bakarrik, justifikaturiko arrazoiengatik eta beste sei hilabetetarako.

Halaber, iraungita geratuko dira obra lizentziak, obra horiek hasiz gero hiru hilabetetik gorako aldian gelditu badira, haien luzamendua eskatu ahal izango delarik, behin bakarrik, justifikaturiko arrazoiengatik eta beste hiru

das en cuenta asimismo para la Corporación, y relacionadas en el Acta en la que conste el acuerdo adoptado.

#### Epígrafe 4.—*Licencias T4 (tramitación previa ante la DFB)*

**4.1.22.** Se trata de licencias que, en virtud de la ubicación del acto que amparan, hayan de tramitarse después del procedimiento previo establecido en el artículo 44.2 del RG.

#### Epígrafe 5.—*Exacciones*

**4.1.23.** 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.

#### Epígrafe 6.—*Inspección*

**4.1.24.** 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 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.

**4.1.25.** Una vez efectuada la inspección del replanteo por parte de los Servicios Técnicos Municipales, éstos emitirán un certificado dentro de los quince días siguientes a la comunicación del propietario al Ayuntamiento. Dicho certificado tendrá la forma de Acta de Replanteo Previo, y el efecto de permiso de inicio de obras. Tanto la propiedad como los constructores y técnicos directivos de las obras serán responsables del estricto mantenimiento de las alineaciones acordadas en este acto, dentro del marco reglamentario del RD.

**4.1.26.** Si hubiere lugar, en el Acta de Replanteo Previo se relacionarán los árboles existentes, su porte y proyección y todas las características que colaboren a definir su estado actual. Se hará constar la obligatoriedad de su conservación, o en su caso, la talas parciales que el Ayuntamiento autorice. Se fijarán medidas para su protección durante las obras, las cuales habrán de ser adoptadas antes del inicio de las mismas.

A partir del momento de la firma del Acta de Replanteo Previo pueden dar comienzo las obras.

**4.1.27. Volantes de control.**—El Ayuntamiento podrá establecer volantes de control a cumplimentar mediante las oportunas inspecciones realizadas por los técnicos municipales en las siguientes fases de ejecución de las obras de nueva planta y/o ampliación:

- a) Enrase de cimentación.
- b) Techo de planta baja.
- c) Techo de la última planta.
- d) Finalización de la obra.

#### Epígrafe 7.—*Publicidad*

**4.1.27.** 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.

**4.1.28.** 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.

#### Epígrafe 8.—*Caducidad y renovación de la licencia*

**4.1.29.** Las licencias poseen un período de vigencia de seis meses. La renovación de una licencia se ajustará al mismo procedimiento que su primera concesión, salvo por lo que respecta a la documentación técnica (proyectos de ejecución) siempre que no se modifiquen sus características. El acto de otorgamiento de licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras; extinguiéndose el derecho a edificar por incumplimiento de los plazos fijados.

**4.1.30.** La licencia entra en vigor en la fecha posterior a la firma del Acta de Replanteo Previo a la que se refiere el epígrafe 6 de esta sección, a efectos del cómputo de su vigencia.

Siempre que en la licencia otorgada no se especifique otra cosa, las licencias que amparen obras cuya ejecución no hubiere comenzado dentro de los seis meses siguientes a la fecha de su otorgamiento caducarán por el transcurso de dicho plazo, pudiéndose solicitar, por causa justificada y en su caso, la prórroga de aquellas, por una sola vez, por causa justificada y por otros seis meses.

Igualmente quedarán caducadas las licencias de obras si, habiendo comenzado las mismas, fueren interrumpidas durante un período superior a tres meses, pudiéndose solicitar su prórroga, por una sola vez, por cau-

hilabetetarako; edo, sei hilabete epean, obraren %15a, gutxienez, burutu ez bada, Udal Korporazioak onetsitako aurrekontuaren gainean neurtuta, edo lizentzia emandako dataren ondorengo hamabost hilabeteren barruan obraren %50a burutu ez bada; edo obra hogeita hamar hilabete epean amaitu ez bada. Epeak luzatuta geratuko dira epai mandatu edo aginduz obraren geldiarazpenak gertatzen badira.

Aipatu epeak igarotakoan, lizentzien iraungitasuna berariazkoa izango da, bidezko iraungitasun espedienteak hasia dela bide, interesatuari ez-tunaldia emanez tramitatua.

**4.1.31.** Obra lizentziak iraungi egingo dira, halaber, onetsitako proiektuan adierazten diren burutzapen partzialeko epeak ez betetzeagatik, aurreikusitako epealdian, hala izanez gero emandako luzamenduz zabaldua, ezin amaitzea nabarmena denean. Aurretiko luzamendurik ez edukiz gero, eta koroapen edo itxitura fasera iritsita (fase hori burutzapen bidean dagoen obraren bereizgarria izanez gero), behin-betiko luzamendua eskatu ahal izango da, sei hilabete gora gabeko epe egoki batez.

**4.1.32.** Iraungi egingo dira, halaber, ustezko lizentziak, eskatzaileak aurreko artikuluetan aipatu den berariazko eskabidea egin gabe, sei hilabete igarotakoan.

**4.1.33.** Lizentzia baten iraungitasuna ez da eragozpena izango titularrak edo bere kausadunek egin gabe dauden obrak burutzeko lizentzia berria eskatzeko eskubidea izateko.

**4.1.34.** Aribidean dauden obraren lizentziaren eraginkortasunaren eten-dura erabakiko da, haren baldintza materialak bete ez direla egiaztatzen bada, eta Udalaren Zerbitzu Teknikoek ohartutako akatsak benetan ongi direla egiaztatzen ez duten bitartean. Dagokion zehapenaren kaltetan gabe, lizentzia iraungiko da ongitze hori horretarako finkatzen diren epeen barruan burutzen ez bada.

**4.1.35.** Lizentzia iraungita edo etenda dagoela burutu daitezkeen obrak, segurtasun eta mantenimendukoak salbu, baimenik gabekotzat joko dira, eta dagozkien erantzukizunak gertaraziko dituzte, lizentziarik gabeko obrak burutzeagatik, bai eta datorren artikuluan aurreikusten diren neurriak ere.

**4.1.36.** Lizentziarik edo burutzeko agindurik gabe, edo horien baldintzei atxiki gabe, burutu diren obrerako, hirigintzako urratzeagatik bidezko diren zehapenez gainera, ordena juridikoa berrezartzeko eta aldatutako errealitate fisikoa lehenagoratzeko neurriak ezarriko dira, Lurzoruari buruzko Legearen Hirigintza Diziplinari buruzko Araudiko 29.etik 33.erako artikuluetan araupezen direnak.

### 3. SEKZIOA PROZEDURA

**4.1.37.** Lizentziak tramitzeko erak gora-behera, modalitate ezberdinak ezartzen dira haien izaeraren arabera, dokumentazio grafikoan alde bakoitzerako zehazten den definizioari eta hurrengo artikuluetako definizioei atxikiz.

#### 1. epigrafea.—*Aplikazio zuzeneko aldeak (I)*

**4.1.38.** Modalitate honen pean planoetan grafiaturiko Hiri Lurzoruko aldeetan, nahikoa da hirigintza arautegiko zehaztapenak aplikatzea dagoen obra lizentzia jasotze, beti ere, aplikagarri zaion tramitazio era eta lizentziaren kategoriarekin eta, bidezkoa denean, aurretiko lagapena eta hainbanaketa egin beharrezkin bat etorri.

#### 2. epigrafea.—*Ordenantza grafiko lotarazlea duten aldeak (II)*

**4.1.39.** Modalitate honen pean planoetan grafiaturiko Hiri Lurzoruko aldeetan, beharrezkoa izango da Planak alde horretarako ezartzen dituen zehaztapen grafikoetan biltzen den bolumetriari atxikitzea; arrazoizkotasunez, eskalaren aldaketaren ondoriozko dimentsio aldaketak baino ez dira onartuko, aldaketa horiek ez dutela finkaturiko probetxamendua ez gune publikoaren geometria ukitzezik.

#### 3. epigrafea.—*Taxuketa proposatzen zaien aldeak (III)*

**4.1.40.** Modalitate honen pean planoetan grafiaturiko aldeetan, zehaztapen grafikoak orientagarriak dira soilik; beraz, aldatu ahal izango dira, baldin eta beren oinarriko ezaugarriak (loturak, hierarkiak) eusten bazaie, ezaugarri horiek modalitate honi atxikitako alde bakoitzerako eransten diren fitxa berezietan definitzen direla. Eskatzaileak aldaketa egiteko oinarria azalduko du, bolumetriaren aldakuntza aldeztuko beharrezko deritzan dokumentazio guztia aurkeztuz, dagokion Xehekapen Azterlana tramitatu —hura aldatzen bada zein ez—. Kasu honetan, tramitazioa T3 motakoa izango da, lizentziari loturiko egintzetako edozeinetarako.

sa justificada y por otros tres meses; o si, en el plazo de seis meses, no se hubiera realizado, como mínimo, una parte de obra que corresponda al 15% de la misma, medida sobre el presupuesto aprobado por la Corporación Municipal; o si en los quince meses contados a partir de la concesión de la licencia no se hubiera realizado el 50% de la obra; o si no se hubiese terminado ésta en el plazo de treinta meses. Los plazos quedarán prorrogados en el supuesto de que se produzcan paralizaciones de las obras por mandato u orden judicial.

La caducidad de las licencias, una vez cumplidos los plazos indicados, será expresa, mediante la incoación del oportuno expediente de caducidad, tramitado con audiencia del interesado.

**4.1.31.** Las licencias de obra caducan asimismo por incumplimiento de los plazos parciales de ejecución señalados en el proyecto aprobado, cuando sea patente la imposibilidad de terminación en el tiempo previsto ampliado con las prórrogas en su caso concedidas. De no contar con prórroga anterior, y habiéndose alcanzado la fase de coronación o cerramiento (si dicha fase fuere característica del tipo de obra en ejecución), podrá solicitarse una prórroga definitiva por plazo adecuado, no superior a seis meses.

**4.1.32.** Caducan también las licencias presuntas por el transcurso del plazo de seis meses sin que el peticionario formule el requerimiento expreso al que se ha aludido en artículos precedentes.

**4.1.33.** La caducidad de una licencia no obsta al derecho del titular o de sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes.

**4.1.34.** Se dispondrá la suspensión de la eficacia de una licencia de obras en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales, y hasta tanto los Servicios Técnicos Municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. Sin perjuicio de la sanción correspondiente, la licencia caducará si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos fijados al efecto.

**4.1.35.** Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia y a las medidas previstas en el artículo siguiente.

**4.1.36.** Para las obras ejecutadas sin licencia u orden de ejecución, o sin ajustarse a las condiciones de las mismas, además de las sanciones que procedan por infracción urbanística, se impondrán las medidas de restauración del orden jurídico y de la realidad física alterada que se regulan en los artículos 29 a 33 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Suelo.

### SECCIÓN 3.ª PROCEDIMIENTO

**4.1.37.** Con independencia de las formas de tramitación de las licencias, se establecen modalidades en cuanto a la naturaleza de las mismas, según la definición que para cada zona se determina en la documentación gráfica y de acuerdo con las definiciones de los artículos siguientes.

#### Epígrafe 1.—*Zonas de aplicación directa (I)*

**4.1.38.** En las zonas de Suelo Urbano grafiadas en planos bajo esta modalidad, basta aplicar las especificaciones de la normativa urbanística para obtener la licencia de obras correspondiente, siempre de acuerdo con la forma de tramitación y categoría de licencia que le sea de aplicación, así como con la obligación previa de cesión y equidistribución, cuando proceda.

#### Epígrafe 2.—*Zonas con ordenanza gráfica vinculante (II)*

**4.1.39.** En las zonas de Suelo Urbano grafiadas en planos bajo esta modalidad, será necesario ceñirse a la volumetría que se incluye en las especificaciones gráficas del Plan para dicha zona, no admitiéndose otras variaciones dimensionales que aquellas que razonablemente se deriven del cambio de escala, y sin que las mismas puedan afectar al aprovechamiento fijado ni a la geometría de los espacios públicos.

#### Epígrafe 3.—*Zonas con propuesta de trazado (III)*

**4.1.40.** En las zonas grafiadas en planos bajo esta modalidad, las especificaciones gráficas son sólo orientativas, por lo que podrán ser alteradas siempre que se mantengan sus características básicas (conexiones, jerarquías), que son las definidas en las fichas particulares adjuntas para cada zona afecta a esta modalidad. El solicitante fundamentará su cambio aportando cuanta documentación estime necesaria para apoyar la modificación de la volumetría, tramitando —tanto si aquella se modifica como si se mantiene— el correspondiente Estudio de Detalle. La tramitación será, en este caso, tipo T3, para cualquiera de los actos sometidos a licencia.



**4. epigrafea.—Aurreko antolamenduetara joarazten diren aldeak (IV)**

**4.1.41.** Modalitate honen pean planoetan grafiatzen diren aldeak burutzapen graduko plangintzaren figura duten eremuetan sartuta daude; haue-tan, formulatzen dituen agiriaren zehaztapenak nahiz, haren kontrakoak ez diren guztian, arautegi honetakoak bete beharko dira.

**5. epigrafea.—Garatu beharreko plangintzari joarazitako hiri eremuak (V)**

**4.1.42.** Modalitate honen pean planoetan grafiaturiko aldeetan, dagokien lerrunek hirigintzazko agiria aurkeztu eta tramitatu beharko dira lizentzia eskatu baino lehen. Dagozkien Gaoak aplikatuzetik (hauek aplika-tu beharrekoak direnean) ondoretzen den bolumetriarekiko mugarik baino ez da ezartzen, V. Tituluan biltzen diren zehaztapen teknikoak bete behar izatearen kaltetan gabe. Kasu hauetan, kodearekin batera, planoetan grafiatzen da dokumentazio grafikoaren eta eremuetako baldintza berezien fitxen arteko baterakotasuna ezarteko ikur egokia, fitxa horiek Hirigintza Arau hauei erantsita biltzen direla. Modalitate honekin kodetuta egon eta, HAPO hau onesteko unean, bertan berrikuntzarik aurreikusten ez bada, sendotuta dauden eremuetan, dokumentazio grafikoak ez du balizko berrikuntza itzalpetu beharko lukeen plangintzaren tresna aipatzen; tresna hori Uda-laren Zerbitzu Teknikoek zehatuko lukete bere garaian.

## 2. KAPITULUA

## HIRI LURZORUKO LIZENTZIAK

## 1. SEKZIOA

## LURZATIKETAK

**1. epigrafea.—Betekizunak**

**4.2.1.** Lurzatiketarako berriazko edo banakako lizentzia behar du plangintzaren eta kudeaketaren tresnen ondoren edo tresna hauek gora-behera egin nahi den lurzatiak banatzeko edozein egintzak, are tresna horiek aldakuntzarik ez badakar ere bertan aurreikusita edo baimenduta baitago.

**4.2.2.** Hirigintzazko lurzatiketa egiteko lizentzia finken birzatiketa, kon-pentsazio edo normalizazioko proiektuak onesteko eta/edo lurzatiaren neu-riak bilduzko lurzati planoak dituzten Planak behin-betiko onesteko era-bakiekin batera. Alabaina, izakizun hauetan, lurzatiketarako lizentzia banaka formalizatuko da ondoriozko lur unitate bakoitzaren Hirigintza Zedu-larekin batera.

**4.2.3.** Lurzatiketarako lizentziak ondoriozko lurzattia edo lurzatiak muga-ta eta zedarriak jartzeko baimentzen du. Lurzatiketarako aginduzko baimenik gabe edo baimena urratuz, egin dadin lurren itxitura edo banaketa mate-rial orori hirigintza urratze iriziko zaio, eta hura ezabatzea eta bidezko den zehapena ekarriko ditu, egindako lurzatiketa legeztagarri ez bada gertaraziko den erantzukizun bereziaren kaltetan gabe. Alde honetatik, beharrezkoa izan-go da lurzatiketaren ondoriozko lurzatiak dagokion aldean gutxienezkoa dena baino txikiagoak ez izatea.

**4.2.4.** LLTBaren 258.2 eta 259.3 artikuluetan aurreikusten dena bete-tzen errazteko xedez, Udalak ofizioz jakinaraziko dizkie Jabetza Erregis-tro eskudun guztiei lurzatiketarako edo lurren birzatiketarako biltzen dituzten plan-gintza eta kudeaketa tresnak behin-betiko onartzuko edo ez onartzuko erabaki guztiak, bai eta lurzatiketarako lizentziak eman edo ukatzen dituzten ebaz-penak eta egon dauden lurzatiketen legezaurkakotasuna adierazten dute-nak. Erabakiekin batera, dagozkien lurzati planoen eta Hirigintza Zedulen kopia baimenduak bidaliko dira.

**2. epigrafea.—Dokumentazioa**

**4.2.5.** Lurzatiketarako lizentziak ondorengo edukia duen proiektu bate-an oinarrituta emango dira:

a) Lurzatiketarako arrazioak eta bere ezaugarriak justifikatzen dituen memoria, oinarri duen Planaren zehaztapenen arabera. Memoria honetan egon zeuden jatorrizko finka bakoitza eta lurzati berrietako bakoitza des-kribatuko dira, nabarmena utzi behar dela ondoriozko lurzati hauek ego-kiak direla Planak ematen dien erabilerrako eta, horrela badagokie, orde-nantza aplikagarriaren arabera eraikuntzarako gai direla.

b) Oraingo egoeraren planoak, 1/1.000 gutxienezko eskalan, jato-rrizko erregistro-finkak eta lurzati ofizialetan irudikatuak, dauden eraikunt-zak eta zuhaitzak eta lurren erabilerrak zehazten dituztenak.

c) Lurzatiketaren planoak, 1/1.000 gutxienezko eskalan, ondorioz-ko lurzati bakoitza guztiz ongi identifikaturik agertuz eta Planak adierazi-tako baldintzen arabera lurzati baliaezinik geratzen ez dela ikusteko modukoak.

**Epígrafe 4.—Zonas de remisión a ordenaciones anteriores (IV)**

**4.1.41.** Las zonas grafiadas en planos bajo esta modalidad se encuen-tran incluidas en ámbitos que poseen una figura de planeamiento en gra-do de ejecución; en ellas será preciso cumplir las especificaciones tanto del documento que las formula como de esta normativa, en todo lo que no contradiga a aquél.

**Epígrafe 5.—Ámbitos urbanos remitidos a planeamiento a desarro-llar (V)**

**4.1.42.** En las zonas grafiadas en planos bajo esta modalidad, será necesaria la presentación y tramitación de los documentos urbanísticos del rango que corresponda, con anterioridad a la solicitud de la licencia. No se establecen otras limitaciones a la volumetría que la que se desprenda de la aplicación de las Claves correspondientes (cuando éstas sean de apli-cación obligatoria), con independencia del cumplimiento de las especifica-ciones estéticas que se incluyen en el título V. En estos casos, conjun-tamente con el código, se grafiará en planos el símbolo apropiado para establecer la concordancia entre la documentación gráfica y las fichas de condiciones particulares de los ámbitos, que se incluyen anejas a estas Nor-mas Urbanísticas. En los ámbitos codificados con esta modalidad que se encuentran consolidados en el momento de la aprobación de este PGOU, y cuya renovación no está contemplada en el mismo, la documentación grá-fica no hace referencia al instrumento de planeamiento que, eventualmente, hubiera de amparar la supuesta renovación; el cual sería determinado, en su momento, por los Servicios Técnicos Municipales.

## CAPITULO 2

## LICENCIAS EN SUELO URBANO

## SECCIÓN 1.ª

## PARCELACIONES

**Epígrafe 1.—Requisitos**

**4.2.1.** Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de subdivisión de parcelas que pretenda realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión, aun cuando no suponga modificación de los mismos por encontrarse previsto o autorizado en ellos.

**4.2.2.** La licencia de parcelación urbanística podrá concederse simul-táneamente con los acuerdos de aprobación de los proyectos de repar-celación, compensación o normalización de fincas, y/o con los de aprobación definitiva de los Planes que incluyan planos parcelarios con la configura-ción de las parcelas. En estos supuestos, no obstante, la licencia de par-celación se formalizará individualizadamente junto con la Cédula Urbanística de cada unidad predial resultante.

**4.2.3.** La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, se reputará infracción urbanística, y dará lugar a su supresión y a la sanción que proceda, sin perjuicio de la respon-sabilidad específica a que hubiere lugar si la parcelación realizada no resultare legalizable. En este sentido, será necesario que la parcelación no dé como resultado parcelas inferiores a la mínima de la zona en la que esté enclavada.

**4.2.4.** A fin de facilitar el cumplimiento de lo previsto en los artícu-lo 258.2 y 259.3 del TRLS, el Ayuntamiento comunicará de oficio a los Regis-tros de la Propiedad competentes todos los acuerdos de aprobación defi-nitiva, o de desaprobación, de los instrumentos de planeamiento y gestión que contengan parcelaciones o reparcelaciones, así como las resolucio-nes que concedan o denieguen licencias de parcelación y las que decla-ren la ilegalidad de parcelaciones existentes. Con los acuerdos, se remi-tirán copias autorizadas de los correspondientes planos parcelarios y de las respectivas Cédulas Urbanísticas.

**Epígrafe 2.—Documentación**

**4.2.5.** Las licencias de parcelación se concederán sobre la base de un proyecto con el siguiente contenido:

a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas resultan ade-cuadas para el uso que el Plan les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación según la ordenanza aplicable.

b) Planos de estado actual, a escala mínima 1/1.000, en el que se señalen las fincas originarias registrales y representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.

c) Planos de parcelación, a escala mínima 1/1.000, en los que apa-rezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas inaprovechables según las condiciones señaladas por el Plan.

d) Ondorizoko lurzati bakoitzerako Hirigintzako Zedularen proposamena.

### 3. epigrafea.—*Tramitazioa*

4.2.6. T2 motako lizentzia (Tramitazio arrunta) emango zaie Hiri Lurzoruko lurzatiketarako eskabideei.

### 4. epigrafea.—*Indarraldia*

4.2.7. Hiri Lurzoruko lurzatiketarako lizentziak epegabeko indarraldia izango du.

## 2. SEKZIOA ERAI SPENAK

### 1. epigrafea.—*Betekizunak*

4.2.8. Eraispen lizentzia bat eman ahal izateko, beharrezko izango da hura ordezkatzen duen oinarritzko proiektua aurkeztea, hurre-hurreko aurrikio egoeretan salbu.

Katalogatutako eraikin bat eraitsi nahi bada, behar izango da eraikinaren aurri adierazpena lortu izana, Arau hauetan zehaztutako prozeduraren arabera.

4.2.9. Aurri adierazpena lortu ondoren, ingurunearen babespeko aldea batean egonez gero, eraispen lizentzia lortzeko betekizuna izango da, Udalaren aurrean, Akta bat egitea dela bide, apaindurazko elementu berreskuragarriak berrezartzeko konpromisoa, elementu horiek Aktan zerrendatuta egon behar direla. Kasu hauetan, obra berriaren proiektuak argi eta garbi justifikatu beharko du aipatu elementuak berreraikitzen direla, leku seguru eta Udalak ikuskatzeko moduan biltegitururik geratu behar direnak.

Eraispenak goizeko lehenengo orduetan egingo dira, bederatzi arte udan eta hamar arte neguan, debekaturik dagoela eskonbroak kalera botatzea, edukiontzi mugikorren sistemarik edukitzen ez bada. Zuzendaritza Teknikoa bere arretarik ezagatik gertaraz daitezkeen kalteen erantzulea izango da. Orduetegi hau aldatu ahal izango da Udalaren Zerbitzu Teknikoek txostena eman ondoren, eskatzaileak eskatuta eta bere Zuzendaritza Teknikoaren oniritziaz, herriko erdialdetik urrun egoteagatik edo beste arrazoizko zio batzuegatik, adierazitako ordutegiaren aplikazio hertsia alda daitekeenean. Finken barrualdean edozein ordutan egin ahal izango dira eraispenak, baldin eta eragozpenik sortzen ez badute.

Lehergailuak erabiltzeko, Udalaren berariazko baimena behar izango da.

### 2. epigrafea.—*Dokumentazioa*

4.2.10. Eraisteko lizentzia eraispenaren beharra edo komenigarritasuna aintzatetsi ahal izateko dokumentazio egokia aurkeztearen baldintzapean emango da, dokumentazio hori, gutxienez, honako hau izan beharko dela:

- Eraispen proiektua, Euskal Herriko Arkitektoen Elkargoak ikusonetsia.
- Obra berriaren oinarritzko proiektua, dagokion Elkargo Ofizialak ikusonetsia.
- Apaindurazko elementu berreskuragarrien bilketa akta, eraisteko eraikina babespeko aldean egon eta Arauek elementuak birjartzea, egoenez gero, eskatzen badute.
- Eraisteko eraikinaren fotodokumentazioa.
- Banakako babespean dagoen elementu baten eraispena izan eta elementu horretarako, berreskuratu, berreraiki edo egokitzeko konpromisoarekin, aurri adierazpena lortu izanez gero, dagokion dokumentazioa erantsiko da, Hirigintza Arau hauetako V. Tituluko 20. Kapituluko 3. Sekzioan xedatzen denaren arabera.

### 3. epigrafea.—*Tramitazioa*

4.2.11. Eraikina katalogaturik egonez gero, T2 motako (tramitazio arrunta) obra lizentzia emango da eraispena egiteko, eta T3 motakoa (tramitazio berezia) obra berrirako. Eraikina katalogaturik ez badago, T2 motako lizentzia emango da obra berrirako, baldin eta burutzapen proiektua aurkeztu bada.

### 4. epigrafea.—*Indarraldia*

4.2.12. Eraispen lizentzia baten indarraldia sei hilabetekoa izango da eraispena hasi arte, aurreko kapituluan agiango luzamenduetarako ezartzen diren salbuespenekin.

## 3. SEKZIOA HUSTUKETAK ETA LUR HIGIKETAK

### 1. epigrafea.—*Betekizunak*

4.2.13. Mota honetak lizentzia bat emateko, lurzatiak ez du eraikin eduki behar, iraunarazi behar direnak salbu; ez da Planaren gainera-

d) Propuesta de Cédula Urbanística de cada parcela resultante.

### Epígrafe 3.—*Tramitación*

4.2.6. Se otorgará licencia tipo T2 (tramitación normal) a las solicitudes de parcelaciones en Suelo Urbano.

### Epígrafe 4.—*Vigencia*

4.2.7. La licencia de parcelación en Suelo Urbano tendrá vigencia indefinida.

## SECCIÓN 2.ª DERRIBOS

### Epígrafe 1.—*Requisitos*

4.2.8. Será necesario, para poder conceder una licencia de derribo, que venga acompañado del proyecto básico que lo sustituya, salvo en caso de ruina inminente.

Si se pretende derribar un edificio catalogado, será necesario que se haya obtenido la declaración de ruina del edificio de acuerdo con el procedimiento especificado en estas Normas.

4.2.9. Una vez obtenida la declaración de ruina, si se encuentra en zona sometida a protección ambiental, será requisito para obtener la licencia de derribo asegurar suficientemente ante el Ayuntamiento, mediante el levantamiento de un Acta, el compromiso de reposición de los elementos ornamentales recuperables, los cuales serán relacionados en el Acta. En estos casos, el proyecto de obra nueva deberá justificar claramente la reutilización de los susodichos elementos, que habrán de quedar almacenados en lugar seguro e inspeccionable por el Ayuntamiento.

Los derribos se realizarán en las primeras horas de la mañana, hasta las nueve en verano y hasta las diez en invierno, prohibiéndose arrojar los escombros a la calle si no se dispone de un sistema de contenedores móviles. La Dirección Facultativa será responsable de los daños que se originen por su falta de precaución. Este horario podrá ser modificado previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, a petición del propietario y con el visto bueno de su Dirección Facultativa, cuando por razones del alejamiento del centro de la población u otras causas justificadas se pueda alterar la aplicación estricta del horario señalado. En el interior de las fincas pueden hacerse los derribos a cualquier hora, siempre que no causen molestias.

La utilización de explosivos requerirá autorización específica del Ayuntamiento.

### Epígrafe 2.—*Documentación*

4.2.10. La licencia de derribo se concederá en base a la aportación de la documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la demolición y que será, como mínimo, la siguiente:

- Proyecto de derribo, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro.
- Proyecto básico de obra nueva, visado por el Colegio Oficial que corresponda.
- Acta de acopio de los elementos ornamentales recuperables, en el caso de que el edificio a derribar se encuentre en una zona protegida en la que las Normas exijan su reposición, si los hubiere.
- Fotodocumentación del edificio a derribar.
- Cuando se trate de demolición de un elemento que goce de protección individualizada para el que se haya obtenido declaración de ruina con compromiso de recuperación, reedificación o acondicionamiento, se añadirá la documentación correspondiente según lo dispuesto en el título V, capítulo 20, sección 3.ª, de estas Normas Urbanísticas.

### Epígrafe 3.—*Tramitación*

4.2.11. Si el edificio estuviera catalogado, se otorgará licencia de obra tipo T2 (tramitación normal) para el derribo, y tipo T3 (tramitación especial) para la obra nueva. Si el edificio no estuviera catalogado, se otorgará licencia tipo T2 para la obra nueva, siempre y cuando se hubiera presentado un proyecto de ejecución.

### Epígrafe 4.—*Vigencia*

4.2.12. La vigencia de una licencia de derribo será de seis meses hasta el inicio del mismo, con las salvedades establecidas en el capítulo anterior para las eventuales prórrogas.

## SECCIÓN 3.ª VACIADOS Y MOVIMIENTOS DE TIERRAS

### Epígrafe 1.—*Requisitos*

4.2.13. Para la concesión de una licencia de este tipo es preciso que la parcela esté libre de edificaciones excepto de aquellas que se vayan a

ko arautegiaren kontrakoa izan behar eta LLTBaren 14. artikuluan aurreikusten denaren arabera orubearen izaera eduki behar du.

## 2. epigrafea.—*Dokumentazioa*

4.2.14. Honako agiri hauek behar dira:

- Orubearen lerrokadura ofiziala duen plano edo, honen ezean, Katastro Planoaren fotokopia.
- Dagokion Elkargo Ofizialak ikusonetsitako burutzapen proiektua, mota honetako obrak zuzentzeko legez baimenduta dauden teknikarietako kidea.

## 3. epigrafea.—*Tramitazioa*

4.2.15. T2 motako lizentziaren tramitazioa (arrunta) dagokio.

## 4. epigrafea.—*Indarraldia*

4.2.16. Lizentziak sei hilabeteko indarraldia izango du obrak hasi arte, aurreko kapituluari agiango luzamenduetarako ezartzen diren salbuespenekin.

### 4. SEKZIOA APEAMENDUAK

## 1. epigrafea.—*Betekizunak*

4.2.17. Beharrezkoak bai baina eraikinaren patologiak sortaraziak ez diren obrak burutzearen ondoriozko apeamenduak badira, beste berrikuntza obra batzuetarako betekizunak eurak (9. sekzioa). Ustekabean agertu diren egiturazko akatsak segurtatzeko behar diren apeamenduak badira, hurrengo artikuluen arabera jokatu da.

4.2.18. Eraikin baten eraipe nagatik edo bertako obregatik, aldamenekoa apeatu behar izanez gero, horretarako lizentzia eskatu beharko du azken honen jabeak, legez baimendutako teknikariak izenpetzen duen Memoria batean burutuko diren apeamenduen mota adieraziz eta beharrezko planoak erantsiz. Jabe horrek apeamenduko obrak egiteari uko ematen badio, eraitsiko den etxearen edo obrak egingo direneko etxearen jabeak egin ahal izango du zuzenean, bidezko lizentzia eskatu behar duela, bidezko izanez gero, sortaraz daitezkeen gastu guztiak ordaintzeko erazko konpromisoa emanez, Zuzenbideari atxikiz. Obrek mehelin bat ukitzen dutenean, Kode Zibilean zortasun hauei buruz ezartzen denaren arabera jokatu da.

Eraispen edo hustuketa garrantzitsua bada, jabeak era sinesgarrian jakinarazi beharko die finken mugakideei, arreta bereziren bat hartu behar izatekotan.

Hurre-hurreko arriskua delako, presatasunaren kasuan, jabetzaren Zuzendaritza Teknikoak apeamenduak edo obra egokiak egin ahal izango ditu behingoan, kanpoko dendelak badira ere, Udalaren Zerbitzu Teknikoari segurtasun publikorako hartutako neurriak jakinarazi behar dizkiela berehala, hurrengo berrogeita zortzi orduko epean lizentzia eskatu eta bidezko diren eskubideak ordaindu behar izatearen kaltetan gabe. Era berean, Udaleko Arkitektoak beharrezko deritzen apeamenduak edo obrak egitea eskatuko dio dagokionari.

## 2. epigrafea.—*Dokumentazioa*

4.2.19. Nolanahi ere, mota honetako obretarako lege gaitasuna duen teknikari batek izenpetutako eta dagokion Elkargo Ofizialak ikusonetsitako proiektua eskatuko da.

## 3. epigrafea.—*Tramitazioa*

4.2.20. T2 motako lizentziaren tramitazioa (arrunta) dagokio.

## 4. epigrafea.—*Indarraldia*

4.2.21. Apeamenduko obra baterako lizentziak sei hilabeteko indarraldia izango du obra hasi arte, aurreko kapituluari ezartzen diren salbuespenekin.

### 5. SEKZIOA HESIAK

## 1. epigrafea.—*Betekizunak*

4.2.22. Hesitzeko lizentzia eskatu ahal izango da mota honetako obra orube batean burutuko denean, bai obra berri bat berehala egingo denean bai epegabeko hesi soila denean, obra nagusia eraikitzen den bitarteko.

4.2.23. Nolanahi ere, eraikuntza berriko edo eraisteko edozein obratan eta fatxadak ukitzen dituzten berrikuntza edo artapenezkoetan, gutxienez 2 metro altuerako babes-hesi bat jarri beharko da, segurtasun eta egoera apaina eskaintzen duten materialez egina eta lerrokadura ofizialeko 2 metro garaiera gehienez kokatuta.

Edozein modutan ere, espaloian 0,8 metro zabalerako pasabide askea geratu beharko da oinezkoentzat.

mantener, no contravenga el resto de la normativa del Plan, y tenga la condición de solar conforme a lo previsto en el artículo 14 del TRLS.

## Epígrafe 2.—*Documentación*

4.2.14. Se requieren los siguientes documentos:

- Plano con la alineación oficial de solar o, en su defecto, fotocopia del Plano Catastral.
- Proyecto de ejecución visado por el Colegio Oficial correspondiente a técnicos autorizados legalmente para dirigir esta clase de obras.

## Epígrafe 3.—*Tramitación*

4.2.15. Procede la tramitación de licencia tipo T2 (normal).

## Epígrafe 4.—*Vigencia*

4.2.16. La licencia tendrá una vigencia de seis meses hasta el inicio de las obras, con las salvedades establecidas en el capítulo anterior para las eventuales prórrogas.

### SECCIÓN 4.ª APEOS

## Epígrafe 1.—*Requisitos*

4.2.17. Si se trata de apeos derivados de la ejecución de obras necesarias pero no causadas por patología en la edificación, los mismos requisitos que para obras de reforma (sección 9.ª). Si se trata de apeos necesarios para asegurar fallas estructurales de súbita aparición, se estará a lo dispuesto en el artículo siguiente.

4.2.18. Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apea la contigua, se solicitará licencia por el propietario de ésta, expresando en una Memoria, firmada por facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se van a ejecutar, acompañando los planos necesarios. En caso de negativa de dicho propietario a realizar las obras de apeo, se podrán llevar a cabo directamente por el dueño de la casa que se vaya a demoler o aquella donde se hayan de ejecutar las obras, el cual deberá solicitar la oportuna licencia, con el compromiso formal de sufragar, si procediere, la totalidad de los gastos ocasionados, con arreglo a Derecho. Cuando las obras afecten a una medianería se estará a lo establecido, sobre estas servidumbres, en el Código Civil.

Si se trata de un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo en forma fehaciente a los colindantes de las fincas, por si debe adoptarse alguna precaución especial.

En caso de urgencia por peligro inmediato podrán disponerse en el acto, por la Dirección Facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediata a los Servicios Técnicos Municipales correspondientes de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de las cuarenta y ocho horas siguientes y abonar los derechos que proceda. Igualmente el Arquitecto Municipal exigirá, a quien corresponda, que se realicen los apeos u obras que estime necesarias.

## Epígrafe 2.—*Documentación*

4.2.19. En cualquier caso, se exigirá proyecto firmado por técnico legalmente capacitado para este tipo de obras, y visado por el Colegio Oficial que proceda.

## Epígrafe 3.—*Tramitación*

4.2.20. Procede la tramitación de licencia tipo T2 (normal).

## Epígrafe 4.—*Vigencia*

4.2.21. La licencia de una obra de apeo tendrá una vigencia de seis meses hasta el inicio de la misma, con las salvedades establecidas en el capítulo anterior.

### SECCIÓN 5.ª VALLADOS

## Epígrafe 1.—*Requisitos*

4.2.22. Podrá solicitarse licencia de vallado para ejecutar este tipo de obra en un solar, tanto en el caso de irse a realizar inmediatamente una obra nueva como en el caso de que se trate simplemente de un vallado indefinido, en tanto se construye la obra principal.

4.2.23. En cualquier caso, en toda obra de nueva planta o derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de 2 metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa y situada a la distancia máxima de 2 metros de la alineación oficial.

En todo caso deberá quedar en la acera un paso libre de 0,8 metros de ancho para peatones.

Aurreko baldintzak aplikatuz, hesi barruan metro batetik beherako zabalera gertatzen bada, dagokion udal teknikariak hesiaren ezaugarriak finkatuko ditu, eta guztiz desagertzea aginduko du behe solairuko ezinbesteko lanak amaitu bezain laster, obrak goiko solairuetan jarraituz, espaloitik igarotzeko bide eman eta herri bidetik zirkulaziorako segurtasun egokiak eskaintzen dituen babes-aldamio bat jarri ondoren. Udal teknikariak ezinbestekotzat jotzen dituen kasu berezietan, aparteko neurriak hartu ahal izango dira.

Ez da hesiz mugatutako herri bidearen gunea estaltzen utziko.

Obrak edo instalazioak, berenez edo beren muntaketan, oinezkoentzat arriskutsuak izan daitezkeenean, lanorduetan, soka edo palenke bat jarri beharko da kalean, arriskuaz ohartarazten duen langile bat egon behar dela. Igaroaren ezaugarriak horrela aholkatzen dutenean, lana murriztu ahal izango da jakineko orduetara.

Atzera-emangunea nahitaezkoa den aldeetan, hesia lerrokadura ofizialean jarriko da. Ez da nahitaezkoa izango behin-betiko itxitura eginda dagoenean.

Derrigorrezkoa izango da seinaleztapen argiak jartzea, hesien mutur edo angelu irten bakoitzean behar adina intentsitatea dutenak.

Hesien instalazioak behin-behineko izaera izango du beti, obrak dirauen bitartean; horregatik, obrak hasi gabe hilabete bat igarotzen bada, edo obrak etenda egonez gero, hesia kendu egin beharko da herri bidea aske utziz.

## 2. epigrafea.—*Dokumentazioa*

**4.2.24.** Hesiaren aurrekontua eta bere kokaeraren eta eraikitze sistemaren krokisa aurkeztu beharko dira. Udalak hesi normalizatuaren eraikuntza eskatu ahal izango du, Udalaren Zerbitzu Teknikoek egin dezaten diseinuari atxikiz.

## 3. epigrafea.—*Tramitazioa*

**4.2.25.** T1 motako lizentziaren tramitazioa (laburra) dagokio.

## 4. epigrafea.—*Indarraldia*

**4.2.26.** Hesiatarako lizentziak sei hilabeteko indarraldia izango du bera hasi arte, berehalako obrarik aurreikusten ez deneko orubea denean; eta babestu nahi den obra itzalpetzen duen lizentziaren indarraldi berdina gainerako kasu guztietan, hesiatarako lizentzia harengandik bereiz tramitatu bazen.

## 6. SEKZIOA

### OBRA BERRIA BANAKETA ARLOETAN (BUAK BAZTERTUTA)

## 1. epigrafea.—*Betekizunak*

**4.2.27.** Obra berriaren lizentzia eskatu ahal izateko, lurraz orubearen izaera izan beharko du, edo KAKo 40 eta 41. artikuluetan aurreikusten diren baldintzak bete. Mota honetako lizentziak emateko, egin asmotako jarduketak plangintzak eta gainerako arautegi aplikagarriak finkatzen dituen baldintza teknikoak, dimentsiozkoak eta erabilerazkoak betetzen dituela egiaztatze gainera, honako betekizun hauek agertarazi edo egiaztatzea eskatuko da:

a) Lurzatiketarako lizentzia dagoela edo, hau eskagarria ez bada, lurzati plangintza aplikagarriarekin bat datorrela.

b) Plangintzak orubeari, horrela izanez gero, dagokion Banaketa Arloari izendatzen dizkion hirigintzako lagapenak eta heinbanaketak formalizaturik egotea, edo, lurren birzatiaketa ekonomikoaren bitartez jardunez gero, likidazio kontuan lurzatiari dagokion saldoa ordainduta edukitzea.

c) BAK argi, ur, estolderia, espaloitxingolaketa eta galtzadaren zolaketa, eta burutzen den plangintzak eskatzen dituen gainerako jarduketak baldintzak, salbu eta urbanizazioaren aldi bereko burutzapena bermatzen bada, salbuespen hau Hirigintza Arau hauei atxikiz onargarria denean.

d) Proposaturiko erabilerak behar duen lizentzia edo jarduerarako baimena lortu izana, bai eta dagokion lurrari edo eraikinari dagokion babes, lotura edo lege zortasunen araubide bereziak direla-eta beharrezkoak diren gainerako sektorekako jarduketak edo emakidetarakoak.

**4.2.28.** Halaber, orube mugakide eraikiezinik ez egotea beharko da. Kasu honetan, Udalak bidezko erabakia hartu beharko du Arau hauetako 3.2.42 artikuluan eta hurrengoetan eta KAKo 40 eta 41. artikuluetan xedatzen diren araberak.

## 2. epigrafea.—*Dokumentazioa*

**4.2.29.** Honako agiri hauek eskatuko dira:

a) Oinarrizko proiektua, legez baimendutako teknikari batek idatzia eta dagokion Elkargo Ofizialak ikusonetsia.

Agiri mota honek ez du balio obrak hasteko baimena lortzeko; beraz, lizentzia eman eta hiru hilabeteko epearen barruan, dagokion burutzapen proiektua aurkeztu beharko da.

Sin con la aplicación de las condiciones anteriores resultara un ancho inferior a un metro dentro de la valla, el técnico municipal correspondiente fijará las características de la valla, y ordenará su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en la planta baja, continuando las obras en las plantas superiores, previa la colocación de un andamio de protección que permita el tránsito por la acera y ofrezca las debidas seguridades para la circulación en la vía pública. En casos especiales en que por el técnico municipal se considere indispensable, podrán adoptarse medidas de carácter extraordinario.

No se consentirá cubrir el espacio de la vía pública limitado por la valla.

Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá durante las horas de trabajo la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario que advierta el peligro. Cuando las características de tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo.

Será obligatoria la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.

La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional en tanto dure la obra; por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o éstas estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la vía pública.

## Epígrafe 2.—*Documentación*

**4.2.24.** Será necesario presentar un presupuesto de la valla y un croquis de su situación y sistema constructivo. El Ayuntamiento podrá exigir la construcción de vallas normalizadas, de acuerdo con el diseño que faciliten los Servicios Técnicos Municipales.

## Epígrafe 3.—*Tramitación*

**4.2.25.** Procede la tramitación de licencia tipo T1 (abreviada).

## Epígrafe 4.—*Vigencia*

**4.2.26.** La licencia de vallado tendrá una vigencia de seis meses hasta el inicio del mismo si se refiere a un solar sobre el que no se prevean obras inmediatas; y una vigencia igual a la de la licencia que ampare la obra que se trata de proteger en todos los demás casos, si la licencia de vallado se hubiere tramitado independientemente de aquélla.

## SECCIÓN 6.<sup>a</sup>

### OBRA NUEVA EN AREAS DE REPARTO (EXCLUIDAS LAS UE)

## Epígrafe 1.—*Requisitos*

**4.2.27.** Será necesario para optar a la licencia de obra nueva que el terreno tenga la condición de solar, o cumpla con las condiciones previstas en los artículos 40 y 41 del RG. La concesión de licencias de este tipo, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige la constancia o acreditación de los requisitos siguientes:

a) Existir licencia de parcelación o, si ésta no fuera exigible, conformidad de la parcela con el planeamiento aplicable.

b) Hallarse formalizadas las cesiones y equidistribuciones urbanísticas asignadas por el planeamiento al Área de Reparto a que, en su caso, pertenezca el solar, o, si se actúa por reparcelación económica, tener satisfecho el saldo que corresponda a la parcela en la cuenta de liquidación.

c) Contar el AR con los servicios de luz, agua, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, así como las restantes condiciones de actuación exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a las presentes Normas Urbanísticas.

d) Obtención de la licencia o permiso de actividad que requiera el uso propuesto, así como de las restantes actuaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.

**4.2.28.** Asimismo, será necesario que no exista ningún solar colindante que sea inedificable. En este caso, el Ayuntamiento habrá de adoptar la decisión que proceda según lo expuesto en los artículos 3.2.42 y siguientes de estas Normas y en los artículos 40 y 41 del RG.

## Epígrafe 2.—*Documentación*

**4.2.29.** Se exigirá la siguiente documentación:

a) Proyecto básico, redactado por técnico legalmente autorizado y visado por el Colegio Oficial correspondiente.

Este tipo de documento no es válido para la obtención del permiso de inicio de las obras, por lo que, en el plazo de tres meses contados a partir de la concesión de la licencia, se habrá de presentar el correspondiente proyecto de ejecución.

b) Irekitzeko baimena, bidezko izanez gero, Toki Erakundeetako Zerbitzuen Araudiko 22. artikuluan ezartzen denaren arabera.

c) Nolanahi ere, eta egoitzaz bestelako erabilera ezagunetarako, bere izaeraren azalpen garbia, udalak gainontzeko pertsonenganako izan dezakeen eragina haztatu ahal izateko moduan.

d) Lizentzia eremu berezietan kokaturik dagoen eraikin bati dago-kionean, Plank arlo horietarako dituen zehaztapenak bete izanaren frogagiri bereziak ere aurkeztu beharko dira, Arau hauetako V. Tituluan horri buruz xedatzen denarekin bat etorritz.

e) BAri dagokion Ereduzko Probetxamenduen %15eko lagapena, horrela badagokio, Udalaren alde formalizatu izana frogatzen duten agiriak, bai eta, HAPO honen eta LLTBaren xedapenak betez, egin behar zitezten Hirigintzako Probetxamenduen Transferentzien ondoriozko eragiketen frogagiriak ere; hori guztia, Udalak Hirigintzako Transferentzien Udal Erregistroa sortzerako unean araupetu dezan administrazio prozeduraren bitartez.

f) Dokumentazioari obrak burutzeko egutegia erantsiko zaio kasu guztietan.

### 3. epigrafea.—*Tramitazioa*

**4.2.30.** T2 motako lizentziaren tramitazioa (arrunta) dagokio. Tramitazioa T3 (berezia) motakoa izango da, Udalaren iritziz, aitorturiko jarduerak gainontzekoei kalteak sortu ahal dizkietenean, udalaren erabakia hartzeko finkaturik dauden arauzko epeak eta indarreko subrogazioen araubidea gora-behera.

### 4. epigrafea.—*Indarraldia*

**4.2.31.** Eraikuntza berriko obretarako lizentziaren indarraldia sei hilabetekoa izango da obrak hasi arte, aurreko kapituluetan agiango luzamenduetarako ezartzen diren salbuespenekin.

## 7. SEKZIOA URBANIZAZIOA

### 1. epigrafea.—*Betekizunak*

**4.2.32.** Urbanizazio Proiektuan biltzen diren obrek ez dute lizentziarik behar, lizentzia hori emandakotzat jotzen baita haren behin-betiko onepenarekin, baldin eta dagozkion tasak ordaintzen badira eta lanen hasiera, bete gabe geratzen diren beharkizun osagarriak bete ondoren, obrak hasteko baimena lortzera baldintzatu ahal izatearen kaltetan gabe.

**4.2.33.** Jarduketa eremuaren ezaugarriek horrela aholkatzen badute, Udalak ofizios idatzi ahal izango du Urbanizazio Proiektua, inguruko urbanizazioaren eta eremu horretakoaren artean beharrezko koherentzia bermatzeko moduan. Edozein modutan ere, Udalaren Zerbitzu Teknikoek ezartzen dituzten urbanizazio kalitateak errespetatu beharko dira hertsiki.

### 2. epigrafea.—*Dokumentazioa*

**4.2.34.** Honako agiri hauek aurkeztu beharko dira:

a) Urbanizazio Proiektua, mota horretako proiektuetarako legez baimenduta dagoen teknikari batek izenpetua eta dagokion Elkargo Ofizialak ikusonetsia. Obra edo zerbitzu mota bakoitzerako kapitulu lokabeetan atalbanatuta egon beharko da.

b) Egin behar diren obrak behar bezala amaituko direla bermatzen duten fidantza, Udalak erabaki dezan zenbatekoaz, toki legeriak onartu edo Udalak agindu ditzan bideetarik edozeinetan eratu.

c) Sustatzailearen konpromiso idatzia, beharrezkotzat jo daitezen proba edo saio teknikoak bere kontura egingo direla bermatzeko.

### 3. epigrafea.—*Tramitazioa*

**4.2.35.** Udalek onetsiko dituzte Urbanizazio Proiektuak, 1981eko urriaren 16ko Errege Dekretu Legearen 6. artikuluan xedatzen denari egon behar zaio.

### 4. epigrafea.—*Indarraldia*

**4.2.36.** Urbanizazioko lizentzia batek sei hilabeteko indarraldia izango du obrak hasi arte, aurreko kapituluak agiango luzamenduetarako ezartzen diren salbuespenekin.

## 8. SEKZIOA

### OBRA BERRIA BANAKETA ARLOETAN (BU BATEN BARRUAN)

### 1. epigrafea.—*Betekizunak*

**4.2.37.** BA baten barruko eremu mota honetan, obra berrirako lizentzia lortu ahal izateko, aurretik, beren urbanizazioak KAko 41. artikuluan

b) Autorización de apertura si fuera procedente, de acuerdo con lo establecido en el artículo 22 del Reglamento de Servicios de las Entidades Locales.

c) En cualquier caso, y para aquellos usos conocidos distintos del residencial, explicación clara de su índole, de manera que el Ayuntamiento pueda calibrar su incidencia en terceras personas.

d) Cuando la licencia se refiera a un edificio comprendido en ámbitos especiales, será necesario asimismo presentar la documentación específica justificativa de haber dado cumplimiento a las determinaciones del Plan para dichas áreas, de acuerdo con lo dispuesto al respecto en el título V de estas Normas.

e) Documentación acreditativa de haber formalizado la cesión a favor del Ayuntamiento, si así correspondiere, del 15% del Aprovechamiento Tipo correspondiente al AR, así como de las operaciones derivadas de las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico que eventualmente hubiera que realizar en cumplimiento de las disposiciones de este PGOU y de la TRRLS; todo mediante el procedimiento administrativo que regule el Ayuntamiento en el momento de crear el Registro Municipal de Transferencias Urbanísticas.

f) En todos los casos se adjuntará a la documentación un calendario de ejecución de las obras.

### Epígrafe 3.—*Tramitación*

**4.2.30.** Procede la tramitación de licencia tipo T2 (normal). La tramitación será T3 (especial) si, a juicio del Ayuntamiento, las actividades declaradas pudieran irrogar perjuicios a terceros, con independencia de los plazos reglamentarios fijados para la decisión municipal, y del régimen de subrogaciones vigente.

### Epígrafe 4.—*Vigencia*

**4.2.31.** La vigencia de una licencia de obras de nueva planta será de seis meses hasta el inicio de las obras, con las salvedades establecidas en el capítulo anterior para las eventuales prórrogas.

## SECCIÓN 7.ª URBANIZACIÓN

### Epígrafe 1.—*Requisitos*

**4.2.32.** Las obras incluidas en un Proyecto de Urbanización no precisan licencia, la cual se entiende concedida con el acuerdo de aprobación definitiva de aquél, siempre que se abonen las tasas correspondientes y sin perjuicio de que pueda condicionarse el inicio de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedaran pendientes.

**4.2.33.** 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 establezcan por parte de los Servicios Técnicos Municipales.

### Epígrafe 2.—*Documentación*

**4.2.34.** Deberá presentarse la siguiente documentación:

a) Proyecto de Urbanización, suscrito por técnico legalmente facultado para este tipo de proyecto y visado por el Colegio Oficial correspondiente. Deberá venir desglosado por capítulos independientes para cada clase de obra o servicio.

b) Fianza que garantice la correcta terminación de las obras a realizar, en la cuantía que disponga el Ayuntamiento, constituida en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local o por las que dicte el Ayuntamiento.

c) Compromiso escrito, por parte del promotor, de realizar a su cargo las pruebas o ensayos técnicos que se estimen convenientes.

### Epígrafe 3.—*Tramitación*

**4.2.35.** Los Proyectos de Urbanización se aprobarán por los Ayuntamientos, debiendo estar a lo dispuesto por el artículo 6 del Real Decreto-Ley de 16 de octubre de 1981.

### Epígrafe 4.—*Vigencia*

**4.2.36.** La vigencia de una licencia de urbanización será de seis meses hasta el inicio de las obras, con las salvedades establecidas en el capítulo anterior para las eventuales prórrogas.

## SECCIÓN 8.ª

### OBRA NUEVA EN AREAS DE REPARTO (EN EL INTERIOR DE UNA UE)

### Epígrafe 1.—*Requisitos*

**4.2.37.** Será necesario para poder obtener licencia de obra nueva en este tipo de ámbito interior a un AR, que previamente la urbani-

xedatzen dena bete behar du. Halaber, dagokion Plan edo Azterlanak finkatzen dituen lagapen guztiak formalizaturik egon beharko dira, zama eta kargarik gabe.

## 2. epigrafea.—*Dokumentazioa*

**4.2.38.** Honako agiri hauek aurkeztuko dira:

a) Burutzapen proiektua, legez baimendutako teknikari batek izenpetua eta dagokion Elkargo Ofizialak ikusonetsia.

b) HAPO honetan, horrela izanez gero, dagokion Burutzapen Unitateko eraikinetarako aurreikusten den xedapen bolumetrikoa betetzen dela argi eta garbi erakusteko beharrezkotzat jotzen diren agiriak.

c) BAri dagokion Ereduzko Probetxamenduen %15eko lagapena Udalaren alde formalizatu izana frogatzen duten agiriak, bai eta, HAPO honen eta LLTBaren xedapenak betez, egin behar zitezen Hirigintzako Probetxamenduen Transferentzien ondoriozko eragiketen frogagiriak ere; hori guztia, Udalak Hirigintzako Transferentzien Udal Erregistroa sortzerako unean araupetu dezan administrazio prozeduraren bitartez.

## 3. epigrafea.—*Tramitazioa*

**4.2.39.** BA honetako obra berrirako lizentziak T2 (arrunta) motakoa izango dira, salbu eta nolabaiteko babesaz hornitutako arloei badagozkie, kasu horretan T3 (berezia) motakoa izango baitira. Proiektuak tramitera aurkeztu badira Urbanizazio Proiektuarekin batera, lizentziaren baliozotasuna mota honetako proiektuei buruzko Epigrafean aurreikusten dena aurretik betetzera baldintzatuta geratzen da.

## 4. epigrafea.—*Indarraldia*

**4.2.40.** Lizentziaren indarraldia sei hilabetekoa izango da obrak hasi arte, aurreko kapituluetan agiango luzamenduetarako ezartzen diren salbuespenekin.

### 9. SEKZIOA

#### BERRIKUNTZAK KATALOGATU GABEKO ERAIKINETAN

## 1. epigrafea.—*Betekizunak*

**4.2.41.** Katalogatu gabeko eraikinetako berrikuntzak aurretiko betekizunik gabe baimenduko dira, baldin eta eraikitako bolumenaren aldaketarik edo irekiera baimena lortu behar duen erabilera aldaketarik ekartzen ez badute.

## 2. epigrafea.—*Dokumentazioa*

**4.2.42.** Berrikuntzak egiturazko elementurik ukitzen ez badu, espedienteak gaineratzen diren elementuak eta ezabatzen direnak argi eta garbi bereizteko beharrezko grafismoa duten planoak ekarriko ditu.

**4.2.43.** Berrikuntzak egiturazko elementuak ukitzen baditu, legez baimendutako teknikari batek izenpetua eta dagokion Elkargo Ofizialak ikusonetsitako proiektua aurkeztuko da, aurreko artikuluan azaldutako informazioa bilduko duena.

**4.2.44.** Obrak eraikinaren hirigintzako probetxamendua aldatzen badu, beti ere Planak ezartzen duena errespetatuz, burutzapen proiektua aurkeztuko da obra berrirako aurreikusten diren baldintzetan.

**4.2.45.** Obrak erabilera aldatzen badu, alderako onartzen diren erabileren barruan, eta horrela badagokio, irekitzeko baimena aurkeztuko da Toki Erakundeetako Zerbitzuen Araudiko 22. artikuluan ezartzen denekin bat etorriz. Edozein modutan ere, erabilerearen aldaketa argi eta garbi azalduta egon beharko da dokumentazioan, Udalak aldaketa horrek gaintzekoenganako izango lukeen eragina haztatu ahal izateko.

## 3. epigrafea.—*Tramitazioa*

**4.2.46.** T1 motako tramitazioa (laburra) dagokio obrak eraikinaren egiturazkoak ez diren barne elementuak soil-soilik ukitzen baditu. T2 motako tramitazioa (arrunta) egingo da erabilerearen aldaketarik ez badago edo honek gainontzekoenganako eraginik sortzen ez badu, baina eraikinaren egiturazko elementuak ukitzen badira. Gainera, erabilerearen aldaketa proposatzen bada, tramitazioa T3 motakoa (berezia) izango da, kaltetudun gerta daitezkeenei zitazio pertsonala eginez.

## 4. epigrafea.—*Indarraldia*

**4.2.47.** Berrikuntzako obra baterako lizentziaren indarraldia sei hilabetekoa izango da obrak hasi arte, aurreko kapituluak agiango luzamenduetarako ezartzen diren salbuespenekin.

zación de las mismas cumpla con lo dispuesto en el artículo 41 del RG. Asimismo, deberán haber formalizado la totalidad de las cesiones, libres de cargas y gravámenes, fijadas en el Plan o Estudio correspondiente.

## Epígrafe 2.—*Documentación*

**4.2.38.** Se presentará la siguiente documentación:

a) Proyecto de ejecución suscrito por técnico legalmente autorizado y visado por el Colegio Oficial correspondiente.

b) La suficiente documentación que se considere necesaria para demostrar con claridad que se cumple con la disposición volumétrica prevista, en su caso, en este PGOU para los edificios de la Unidad de Ejecución correspondiente.

d) Documentación acreditativa de haber formalizado la cesión, a favor del Ayuntamiento, del 15% del Aprovechamiento Tipo correspondiente al AR, así como de las operaciones derivadas de las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico que eventualmente hubiera que realizar en cumplimiento de las disposiciones de este PGOU y de la TRRLS; todo mediante el procedimiento administrativo que regule el Ayuntamiento en el momento de crear el Registro Municipal de Transferencias Urbanísticas.

## Epígrafe 3.—*Tramitación*

**4.2.39.** Las licencias de obra nueva en este tipo de AR serán del tipo T2 (normal) salvo si se refieren a áreas dotadas de algún tipo de protección, en cuyo caso serán del tipo T3 (especial). Si se presentan los proyectos a trámite simultáneamente con el Proyecto de Urbanización, la validez de la licencia queda condicionada al cumplimiento previo de lo previsto en el epígrafe dedicado a ese tipo de proyectos.

## Epígrafe 4.—*Vigencia*

**4.2.40.** La vigencia de la licencia será de seis meses hasta el inicio de las obras, con las salvedades establecidas en el capítulo anterior para las eventuales prórrogas.

### SECCIÓN 9.ª

#### REFORMAS EN EDIFICIOS NO CATALOGADOS

## Epígrafe 1.—*Requisitos*

**4.2.41.** Las reformas en edificios no catalogados serán autorizadas sin requisitos previos, siempre que no supongan una alteración del volumen edificado o un cambio de uso para el cual sea necesario obtener autorización de apertura.

## Epígrafe 2.—*Documentación*

**4.2.42.** Si la reforma no afecta a elementos estructurales, el expediente aportará planos con el grafismo necesario para distinguir claramente entre los elementos que se añaden y los que se suprimen. Asimismo, se adjuntará un presupuesto de las obras.

**4.2.43.** Si la reforma afecta a elementos estructurales, se presentará proyecto suscrito por técnico legalmente autorizado y visado por el Colegio Oficial correspondiente, en el que se recoja la información expuesta en el artículo anterior.

**4.2.44.** Si la obra altera el aprovechamiento urbanístico del edificio, respetando en cualquier caso lo establecido por el Plan, se aportará proyecto de ejecución en las condiciones previstas para la obra nueva.

**4.2.45.** Si la obra altera el uso, dentro de los admitidos para su zona, y si procediera, se presentará autorización de apertura de acuerdo con lo establecido en el artículo 22 del Reglamento de Servicios de las Entidades Locales. En cualquier caso, la alteración de uso vendrá claramente expuesta en la documentación, de manera que el Ayuntamiento pueda calibrar su incidencia en terceras personas.

## Epígrafe 3.—*Tramitación*

**4.2.46.** Procede tramitación T1 (abreviada) si la obra afecta exclusivamente a elementos interiores no estructurales del edificio. Se realizará tramitación T2 (normal) si no hay alteración de uso o éste no supusiera incidencia en terceras personas, pero se afectasen los elementos estructurales del edificio. Si además se propusiese un cambio de uso, la tramitación será del tipo T3 (especial), con citación personal a los eventuales perjudicados.

## Epígrafe 4.—*Vigencia*

**4.2.47.** La vigencia de una licencia para obra de reforma será de seis meses hasta el inicio de las obras, con las salvedades establecidas en el capítulo anterior para las eventuales prórrogas.

## 10. SEKZIOA

## BERRIKUNTZA ETA/EDO OBRA BERRIA KATALOGATUTAKO ERAIKINETAN

1. epigrafea.—*Betekizunak*

**4.2.48.** Aurreko sekzioan azaldu eta katalogatu gabeko eraikinetan berrikuntzak egiteko beharrezkoak direnak eta eraikinak sartuta daudeneko katalogazioaren kategoriaren arabera berariazkoak direnak.

**4.2.49.** Babespeko eraikinetarako, eta, horrela behar izanez gero, alderdi hauek zehazten dituen plangintza berezia garatzen den bitartean, baimendu egingo dira Hirigintza Arau hauetako V. Tituluko V. Kapituluaren babes maila ezberdinen arabera, definitzen diren obrak.

2. epigrafea.—*Dokumentazioa*

**4.2.50.** Berrikuntzari edo obra berriari, zein nola, dagokiona eskatuko da, beharrezkoa dela, beti ere, proiektua arkitekto batek egitea eta Euskal Herriko Arkitektoen Elkargoak ikusoneste. Gainera, ukitutako elementuen kolorezko fotodokumentazioa aurkeztea eskatuko da, lau aleetan eta 13 × 18 cm. gutxienezko tamainukoa, elementu horiek kanpokoak zein barrukoak izan; dokumentazio horretan argi eta garbi ikusi beharko da berri-tu nahi diren elementuen kokaera eta oraingo egoera, bai eta oinplanoak, altxaerak eta sekzioak daudenen gainean proiektatu eta gainjarrita.

Eraikinaren kanpoaldeko itxura ukitzen duten obrak izanez gero, dokumentazioa osatu beharko da eraikina dagoeneko kaleartearen altxaerekin, oraingo egoera eta proposatzen dena azalduz, eskalan eginak eta berrikuntzak edo obra berriak inguruan sortuko duten eragina ulertzeko moduko irudikapen teknika erabilita.

Halaber, eta eraikinak izan ditzakeen babes maila ezberdinen arabera, Hirigintza Arau hauetako V. Tituluko 20. Kapituluaren zehazten den kasu bakoitzarako ekarri beharrezkoak den dokumentazio osagarria, sendotze, berreskurapen, egokitzapen, berregituratze, zabalkuntza edo eraipen obra den arabera.

3. epigrafea.—*Tramitazioa*

**4.2.51.** T3 motako tramitazioa (berezia) beharko da kasu guztietarako. Tramitazio hau Udalaren bitartez egingo da, eta honek, sendotutako plangintza berezirik ezean, Ondareko Toki Batzordeari edo eskudun organismoari bidaliko dio espedienteak.

4. epigrafea.—*Indarraldia*

**4.2.52.** Aipatu diren obretarako, lizentziaren indarraldia sei hilabetekoa izango da, aurreko kapituluaren agiango luzamenduetarako ezartzen diren salbuespenekin.

**4.2.53.** Arkeologi intereseko aurkikuntzak gertatuz gero, emandako lizentziak geldiarazita geratuko dira kautelazko neurri gisa, obrak eten egin beharko direla aztarnak agertu eta berehala. Horrelakoetan, etendurak iraun egingo du espedienteak ebazten den bitartean, eta honek etendura kentzera edo lizentzia berritzera eraman dezake (Zerbitzuen Araudiko 16. art.).

Eskatzaileak lizentziaren zioz ordaindutako tasen itzulketarako esku-bidea izango du, lizentziaren iraungitasunerako geratzen den denboraren heinean, denbora hori obrak geldiarazten diren unetik kontatuko delarik. Aipatu aurkikuntzak direla-eta, hasitako eraikuntza aldatu eta are kendu beharra ikusten bada, jabeari ordaindutako tasa guztiak izuliko zaizkio, zuzentzen araberako dagozkiekeen gainerako kalteordain eskubideak direnak direla.

## 11. SEKZIOA

## BERRIKUNTZA ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKINETAN

1. epigrafea.—*Betekizunak*

**4.2.54.** Lurzoruari buruzko Legearen 60.1 artikulua araberako, Plana onetsi baino lehen eginak izan eta Planaren arabekoak ez diren eraikin eta instalazioak «Antolamenduz Kanpokotzat» kalifikatuko dira, honako egoeretakoren batean sartuta baitaude:

a) Bideetako edo gune aske publikoetatotzat kalifikaturiko lurzorua hartzen dutenak, sistema orokorrean nahiz toki mailakoan, Plan Orokorrak berak edo bere garapen tresnek dagoena, guztiaz edo zati batez, antolamendu berriarekin bateragarria dela beren beregi adierazten badute salbu.

b) Hirigintza Arau hauen arabera, beren bolumenaren edo azalaren %50etik gorakoan, Plan Orokorrak edo bere garapen tresnek haien kokapen lekuari esleitzen dizkieten erabilerekin bateraezinak diren erabilera dituztenak.

c) Aurreko mugapenak gora-behera, beste eraikuntza baldintza batzuk gainditzen dituztenak, hala nola, HAPAK esleitutako gehienezko altuera, eraikikortasuna edo okupazioa.

**4.2.55.** Antolamenduz kanpoko eraikinaren izaera ez da aplikagarria katalogatutako edo babespeko eraikinetan, edo plangintza berezira joarazten diren arloetan sartutakoekin, HAPOaren garapen tresna hauek erai-

SECCIÓN 10.<sup>a</sup>

## REFORMA Y/O OBRA NUEVA EN EDIFICIOS CATALOGADOS

Epígrafe 1.—*Requisitos*

**4.2.48.** Se estará a los necesarios para reformas en edificios no catalogados, expuestos en la sección anterior, más los específicos en función de la categoría de catalogación en la que estén incluidos.

**4.2.49.** Para los edificios con protección, y en tanto se desarrolle, en su caso, el planeamiento especial que detalle estos extremos, se autorizarán las obras que, en función de los diferentes grados de protección, se definen en el título V, capítulo 20, de estas Normas Urbanísticas.

Epígrafe 2.—*Documentación*

**4.2.50.** Será exigible la correspondiente a reforma o a obra nueva, según el caso, siendo necesaria en todo caso la elaboración del proyecto por un arquitecto, y visado en el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro. Además, se exigirá la presentación de fotodocumentación en color por cuadruplicado y en tamaño mínimo 13 × 18 cm de los elementos afectados, sean éstos interiores o exteriores, en la que pueda observarse con total claridad la situación y estado actual de los elementos que se pretenden reformar; así como la superposición de plantas, alzados y secciones proyectadas sobre las existentes.

En el caso de obras que afecten al aspecto exterior del edificio, la documentación habrá de completarse con los alzados de la manzana en la que se encuentra el edificio, en su situación actual y propuesta, a escala y con técnica de representación apropiada para comprender el impacto que la reforma u obra nueva vayan a causar en el entorno.

Asimismo, y en función de los diferentes grados de protección del edificio, en el capítulo 20 del título V de estas Normas Urbanísticas se detalla la documentación complementaria que es necesario aportar en cada caso, según se trate de una obra de consolidación, recuperación, acondicionamiento, reestructuración, ampliación o demolición.

Epígrafe 3.—*Tramitación*

**4.2.51.** Procederá, para cualquiera de los casos, tramitación T3 (especial). La misma será realizada a través del Ayuntamiento, el cual, en ausencia de planeamiento especial consolidado, enviará el expediente a la Comisión Local de Patrimonio u organismo competente.

Epígrafe 4.—*Vigencia*

**4.2.52.** Para las obras de referencia, la vigencia de la licencia será de seis meses, con las salvedades establecidas en el capítulo anterior para las eventuales prórrogas.

**4.2.53.** Cuando se produjeran hallazgos de interés arqueológico, las licencias otorgadas se suspenderán cautelarmente, debiendo interrumpirse las obras en el mismo momento en que aparezcan indicios. En tal caso, la suspensión se mantendrá en tanto se resuelve el expediente, el cual puede conducir a un levantamiento de la suspensión o a una renovación de la licencia (artículo 16 del Reglamento de Servicios).

El solicitante tendrá derecho a ser reintegrado de las tasas abonadas por licencia, en cantidad proporcional al tiempo que reste para su caducidad, contado desde el momento de la paralización de las obras. Si, con motivo de los mencionados hallazgos, se estimase la necesidad de modificar y aun suprimir la construcción iniciada, el propietario será reintegrado de la totalidad de las tasas abonadas, con independencia de los demás derechos, indemnización que en justicia pudieran corresponder.

SECCIÓN 11.<sup>a</sup>

## REFORMA EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

Epígrafe 1.—*Requisitos*

**4.2.54.** De acuerdo con el artículo 60.1 de la Ley del Suelo, los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan que resultaren 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 Plan General o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la compatibilidad de lo existente, en todo o en parte, con la nueva ordenación.

b) Los que, en más de un 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 el Plan General o por sus instrumentos de desarrollo.

c) Los que, independientemente de las limitaciones anteriores, rebusen otras condiciones de edificación tales como altura, edificabilidad u ocupaciones máximas asignadas por el PGOU.

**4.2.55.** La condición de edificio fuera de ordenación no es aplicable a los edificios catalogados o protegidos, o incluidos en áreas remitidas al planeamiento especial, en tanto que estos instrumentos de desa-

kin horiei aplikagarri izan behar zaizkien zehaztapenak ezartzen dituzten bitartean.

**4.2.56.** Ez dira antolamenduz kanpokotzat joko, dagokion aldeko Gakoan, baldintza arruntetan, gehienezkotzat jarritakoa baino altuera txikiagoa duten eraikinak, edo hondo eraikitor arruntetara iristen ez direnak, edo eskatzen den gutxienezko azalera edo aurrealdera iristen ez den lurzattia dutenak, baldin eta eraikuntza horiek Nahitaezko Eraikuntzari buruzko Araudiko 5.5.c) artikuluan eraikuntza ezegokia definitzen duten kontzeptuetan sartuta ez badaude. Eraikuntza hauek:

a) Ez dute aplikagarri izango LLTBaren 227. artikuluan aurreikusten den Orubeen Udal Erregistroaren araubidea.

b) LLTBaren 228. artikulua ondo etarako, eraispena aholkatzen duen aurrizko egoera adierazteko behar adina hirigintzako inguruabar bilzen ez dutela iritziko da.

**4.2.57.** Eraikitzeo, Planaren arabera, gai ez diren lurrak edo antolamenduz kanpoko instalazioak edo eraikinak besterentzen dituenak beren beregi agertarazi beharko du zertzelada hori dagokion besterenganaketa tituluan.

**4.2.58.** LLTBaren 137. artikulua arabera, antolamenduz kanpotzat jotzen diren eraikin eta instalazioetan ez da sendotze, bolumena gehitze, modernizazio edo desjabetzaren balioa gehitzeko obrarik egiterik egongo, bai, ordea, higiezinaren higieinak, apaindurak eta artapenak eskatzen dituzten konponketa txikiak.

a) Sendotze obra iritziko zaie, guztirakoaren ehuneko 20tik gorako heinean, egiturazko elementuak ukitzen dituztenei.

Egiturazko elementuak dira, zimentuak, eustormak, zutabeak, jazeak, solairuak, teilatu-armadurak eta antzerako eginkizunak betetzen dituen beste edozein.

b) Bolumena gehitzeko obra iritziko zaie, eraikinaren bolumena edo eraikitako azalera Plana onesterakoan zegoenaren %10etik gorako heinean gehitzen dutenei.

c) Modernizazio obra iritziko zaie, Euskal Herriko Arkitektoen Elkargoak onartutako gutxienezko prezioen arabera, eraikinaren eguneko balioaren ehuneko 100a gainditzen dutenei.

d) Antolamenduzko kanpoko eraikin edo instalazioetan obrak egiteak ez du, berez eta beste barik, desjabetzaren balioa gehituko, salbu eta desjabetzaren aurrizkustan bazaio obrak egiteko diren datatik hasi eta 15 urteko epean, edo eraikinaren antolamenduzko kanpokotzako kalifikazioa bere kanpoaldeko lerrokadurak Plan honetan ezarritako ofiziala gainditzean oinarrituta badago.

**4.2.59.** Antolamenduzko kanpokotzat jotzen diren eraikinetan egiten den berrikuntza obra oro, ukitutako zati, zerbitzu eta instalazioak Plan honekin harmonizatzeo izan behar da, eta, ondorioz, ez dira baimenduko Planarekin bat ez zetozen ezaugarri zaharrei, obren magnitudearen heinean egokitu gabe, eusten dietenak.

## 2. epigrafea.—*Dokumentazioa*

**4.2.60.** Obra berriko espedienteetarako eskagarria denaz gainera, jabeak izenpetutako notario-konpromisoa aurkeztuko da; bertan, jabeak desjabetzaren balioa sartutako hobekuntzei egokitua eskatzeari uko egiten diola adierazi behar du, geroan edozein zio dela bide desjabetzaren hori gertatuko balitz. Konpromiso hori Jabetza Erregistroan inskribatu beharko da, eta lizentzia eskatu ahal izateko, aipatu agiria inskribatu izanaren ziurtagiria aurkeztu beharko da.

## 3. epigrafea.—*Tramitazioa*

**4.2.61.** Tramitazioa, aurreko epigrafeetan araupetzen diren berrikuntza lizentziatarako, bere kategoriaren barruan, eskatzen dena izango da.

## 4. epigrafea.—*Indarraldia*

**4.2.62.** Indarraldia, aurreko epigrafeetan araupetzen diren berrikuntza lizentziatarako, bere kategoriaren barruan, eskatzen dena izango da.

### 12. SEKZIOA

#### LEHENENGO OKUPAZIOA

## 1. epigrafea.—*Betekizunak*

**4.2.63.** Lehen okupaziorako lizentzia beharko da eraikinak eta instalazioak erabileran jartzeko baimena emateko, are dagozkion eskubideak ordaintzetik salbuetsita daudenean ere.

## 2. epigrafea.—*Dokumentazioa*

**4.2.64.** Beste arrazoi batzuegatik eskagarria den dokumentazioaz gainera, indarrean dauden udal ordenantzen arabera, honako hau aurkeztuko da:

a) Egoitzako erabileraren kasuetan, bizigaitasun-agiria, edo, aipatu erabilera dela-eta, bidezkoak izan zitezkeen bestelako tresna kalifakataileak.

rrollo del PGOU establecen las determinaciones aplicables a dichos edificios.

**4.2.56.** No se considerarán fuera de ordenación los edificios que tengan menos altura que la señalada como máxima, en condiciones normales, en la Clave de la zona respectiva, o que no alcancen los fondos edificables normales, o cuya parcela no alcance la superficie o frente mínimo exigido, siempre y cuando dichas construcciones no estén incluidas en los conceptos que definen la edificación inadecuada en el artículo 5.5.c) del Reglamento de Edificación Forzosa. A estas edificaciones:

a) No les será aplicable el régimen del Registro Municipal de Solares previsto en el artículo 227 del TRLS.

b) No se les considera que reúnen circunstancias urbanísticas suficientes para su declaración de estado ruinoso que aconseje la demolición, a efectos del artículo 228 del TRLS.

**4.2.57.** El que enajenare terrenos no susceptibles, según el Plan, de ser edificados, o instalaciones o edificios fuera de ordenación, deberá hacer constar expresamente esta circunstancia en el correspondiente título de enajenación.

**4.2.58.** De acuerdo con el artículo 137 del TRLS, en los edificios e instalaciones calificados como fuera de ordenación no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, ornato y conservación del inmueble.

a) Se considerarán obras de consolidación aquellas que afecten a elementos estructurales en proporción superior al 20% de la totalidad.

Constituyen elementos estructurales los cimientos, muros resistentes, pilares, jácenas, forjados y armaduras de cubierta, y cualquier otro de análogas funciones.

b) Se considerarán obras de aumento de volumen, aquellas que supongan incremento del mismo o de la superficie construida en proporción superior a un 10% del existente en el momento de la aprobación del Plan.

c) Se considerarán obras de modernización aquellas cuyo importe, de acuerdo con los precios mínimos admitidos por el COAVN, superen el 100% del valor actual de inmueble.

d) No producirá, por sí sola, el incremento del valor de 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 15 años contados desde la fecha en que se prevea realizar las obras, o que la calificación como fuera de ordenación del edificio esté motivada en razón de que su alineación exterior sobrepase la oficial establecida en este Plan.

**4.2.59.** Toda obra de reforma en edificios considerados fuera de ordenación, deberá servir para armonizar con este Plan 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.

## Epígrafe 2.—*Documentación*

**4.2.60.** Además de lo exigible para los expedientes de obra nueva, se aportará compromiso notarial suscrito por el propietario, en el 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.

## Epígrafe 3.—*Tramitación*

**4.2.61.** La tramitación será igual a la que proceda, para su categoría, para las licencias de reformas que se regulan en los epígrafes precedentes.

## Epígrafe 4.—*Vigencia*

**4.2.62.** La vigencia será igual a la que proceda, para su categoría, para las licencias de reformas que se regulan en los epígrafes anteriores.

### SECCIÓN 12.<sup>a</sup>

#### PRIMERA OCUPACIÓN

## Epígrafe 1.—*Requisitos*

**4.2.63.** Se requerirá licencia de primera ocupación para autorizar la puesta en uso de los edificios e instalaciones, aun cuando estuvieren exentas de satisfacer los derechos correspondientes.

## Epígrafe 2.—*Documentación*

**4.2.64.** Además de la documentación que por otros motivos sea exigible, de acuerdo con las ordenanzas municipales en vigor, se presentará la siguiente:

a) En los casos de uso residencial, cédula de habitabilidad, u otros instrumentos calificadores que pudieran, en su caso, proceder en razón del uso mencionado.



- b) Instalazioak irekitzeko edo ikuskatzeko lizentziak edo baimenak, dagokion erabilera edo jarduera dela-eta eskudun diren beste administrazio publiko batzuek eman behar dituztenak.
- c) Aplikagarriak diren lege zortasunak, administrazio emakidak edo babes araubideak direla-eta bidezko diren bestelako sektorekako administrazio-baimenak, aurretik agertarazita ez badaude.
- d) Ura, elektrizitatea eta telefonia zuzkitzen duten Bazkunen dokumentazioa, dagozkien hartuneak eta sareak egokiak direla egiaztatuzkoa.
- e) Eraikuntzakoekin batera hasiak ziren urbanizazio obraren amaiera eta behin-behineko harrera.
- f) Lizentziaren ziozko udal tasen likidazioa eta ordainketa.

### 3. epigrafea.—*Tramitazioa*

**4.2.65.** T2 motakoa (arrunta) izango da. Sustatzaileek edo jabeek eskatuko diote Udalari lehen okupaziorako lizentzia, eta hori emateko edo ukatzeko epea hilabetekoa izango da, ongitu daitezkeen akatsak daudenean salbu, erdira laburtu daitekeela zehaztu daitezen presazko edo ezaugarri berezietako izakizunetarako. Toki araubideari buruzko legerian aurreikusten diren isiltasun positiboaren epeak igarotzea dela bide lortutako lehen okupaziorako lizentziak ez ditu plangintzaren kontrakoak diren obrak edo erabilerak legeztatzen, eta, geroago, lizentzia formalizatu beharrenden kaltetan gabe ulertzen da.

**4.2.66.** Lehenengo okupaziorako lizentziak, xedatzen duenaren arabera eta interesatuei egozkarri zaien hutsegitea izan ezik, sustatzaileak, eraikitzaileak eta teknikariak eskatzen ditu hirigintzako urratzearen ziozko administrazio erantzukizunetik, ez ordea berez dagozkien izaera zibileko edo zigor arloko erantzukizun arruntetik.

**4.2.67.** Aginduzkoa izanik, lehenengo okupaziorako lizentziarik ez duen eraikin edo instalazio baten okupazioa hirigintzako urratzea izango da, era larria izango da erabilera legez aurkakoa bada edo geroko legeztatapena eragozten duten beste inguruabar batzuk gertatzen badira; hori guztia, hirigintzako legezkotasuna, hala behar izanez gero, berrezartzeko behar diren burutzapen edo etendura aginduen kaltetan gabe, are ukitutako instalazio edo eraikinen agiango itxiera barne.

### 4. epigrafea.—*Indarraldia*

**4.2.68.** Lehen okupaziorako lizentziaren indarraldia epegabekoa da.

#### 13. SEKZIOA IREKIERA

### 1. epigrafea.—*Betekizunak*

**4.2.69.** Mota honetako lizentzia behar dute udal mugartean egin nahi izan eta, beren izaeraren arabera, Hirigintza Arau hauetan aurreikusten diren artean sartuta dauden jarduera guztiek, ezarketa berrikoak, lehendik zeudenak zabaldu edo aldatzekoak izan.

Jardueren titularrak lizentzia hau eskatzera behartuta egongo dira, bai instalazio berrikoetarako, bai tarifak edo kontribuzio motak, okupaturiko lokalak, fabrikazio prozesuak edo aplikaturiko segurtasun baldintzak edo zuzentze neurriak ukitzen dituzten lekualdaketa, zabalkuntza edo aldakuntzetarako, jarduera, oro har, bere ezaugarri guztietan, edukitzen den lizentziarekin bat etortzeko moduan. Izen edo titulartasun aldaketaren kasuetan, idatziz jakinarazi beharko zaio Udalari, hori gabe, titularrak alderauzketa honi darizkion erantzukizun guztiei loturik geratuko baitira.

**4.2.70.** Irekiera lizentzia emateko, Arau hauetan ezartzen diren hirigintzako baldintzak bete beharko dira, bai eta aplikagarri zaion arautegi tekniko ere, bereziki Jarduera gogaikarri, osasungaitz, kaltegarri eta arriskutsuei buruzko Araudia.

**4.2.71.** Irekiara lizentzia bat lortu ahal izateko, Udalaren Zerbitzu Teknikoek, aurreko artikuluan aipatu den Araudiak eta Zerbitzuei buruzko Araudiko 22. artikulua aurreikusten duenak, kasu bakoitzerako xedatzen dutenari egongo zaio.

**4.2.72.** Antolamenduz kanpokotzat jotzen diren higiezinetan, aldeko Gakoari dagozkienekin bateragarriak diren jarduerari soilik baimenduko zaie erabilera aldaketa, eta Udalak finkatzen dituen baldintzetan.

### 2. epigrafea.—*Dokumentazioa*

**4.2.73.** Beste arrazoi batuegatik eskagarria den dokumentazioaz gainera, indarrean dauden udal ordenantzen arabera, Udalaren Zerbitzu Teknikoen iritziz beharrezkoa den guztietan, honako hau aurkeztuko da:

- a) Proiektu Teknikoa, jarduera, bere ezaugarriak, fabrikazio prozesua, biltzeiratu, tratatu, etab. behar diren materialak eta., behar izanez gero, eskatzaileak aurreikusi dituen segurtasun neurriak zehazten dituen. Horrela dagokionean, haren Memoriak, Arau hauetako V. Tituluan industri jardueretarako ezartzen diren eragin-mailak betetzen direla frogatzen duen Eranskina izango du.

- b) Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras administraciones públicas competentes en razón del uso o actividad de que se trate.
- c) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan con motivo de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables, cuando no constasen previamente.
- d) Documentación de las compañías suministradoras de agua, electricidad y telefonía, acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.
- e) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente a las de edificación.
- f) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

### Epígrafe 3.—*Tramitación*

**4.2.65.** Será del tipo T2 (normal). La licencia de primera ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios, y el plazo para su concesión o denegación será de un mes, salvo reparos subsanales, 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 resultaren contrarios al planeamiento, y se entenderá sin perjuicio del deber de formalizar posteriormente la licencia.

**4.2.66.** 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.

**4.2.67.** La ocupación de un edificio o instalación carente de licencia de primera ocupación cuando fuese 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.

### Epígrafe 4.—*Vigencia*

**4.2.68.** La vigencia de una licencia de primera ocupación es indefinida.

#### SECCIÓN 13.<sup>a</sup> APERTURA

### Epígrafe 1.—*Requisitos*

**4.2.69.** Requieren este tipo de licencia todas las actividades que pretendan realizarse en el término municipal y que, en razón de su naturaleza, estén incluidas entre las previstas en estas Normas Urbanísticas, ya sean de nueva implantación, ampliación o modificación de las preexistentes.

Los titulares de las actividades están obligados a solicitar esta licencia, tanto para las de nueva instalación como para los traslados, ampliaciones o modificaciones que afecten a las tarifas o clases de contribuciones, a los locales ocupados, a los procesos de fabricación o a las condiciones de seguridad o medidas correctoras aplicadas, de tal manera que la actividad, en general, debe coincidir en todos sus términos con la licencia que posea. En los casos de cambio de nombre o titularidad, deberá comunicarse por escrito al Ayuntamiento, sin lo cual quedarán sujetos los titulares a todas las responsabilidades que se derivasen de esta omisión.

**4.2.70.** La concesión de licencia de apertura está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas Normas, así como de la reglamentación técnica que le sea de aplicación, en especial el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

**4.2.71.** Para la obtención de una licencia de apertura se estará a lo dispuesto para cada caso por los Servicios Técnicos Municipales, por el Reglamento mencionado en el artículo anterior, así como por lo previsto en el artículo 22 del Reglamento de Servicios.

**4.2.72.** En los inmuebles considerados fuera de ordenación sólo se permitirá el cambio de uso a actividades compatibles con los de la Clave de la zona, y en las condiciones que fije el Ayuntamiento.

### Epígrafe 2.—*Documentación*

**4.2.73.** Además de la documentación que por otros motivos sea exigible, de acuerdo con las ordenanzas municipales en vigor, siempre que fuere necesario a juicio de los Servicios Técnicos Municipales se presentará la siguiente:

- a) Un Proyecto Técnico en el que se detalle la actividad, sus características, proceso de fabricación, materiales que han de almacenarse, tratarse, etc., y garantías de seguridad, si fuese necesario, que el peticionario ha previsto. Cuando así proceda, su Memoria contendrá un anexo justificativo de cumplimiento de los niveles de impacto que se establece para las actividades industriales en el título V de estas Normas.

b) Instalazioaren aurrekontua, instalatuko diren makineria eta/edo lanabesen balorazioa duela.

c) Obren amaieraren ziurtagiria, jardueraren izaera dela-eta zuzendaritza teknikoa behar izan denean.

**4.2.74.** Jarduerak gainontzekoei eragozpenak sortarazi diezazkiekeela aurreikus daitekeenean, Udalak informazioa eskatuko die, Udalaren Zerbitzu Teknikoek, aurreikusitako erabileraren izaerari begira, mugatuko duten arlo batean kokaturiko aldameneko auzokideei.

**4.2.75.** Dokumentazio bera eskatuko da lehenengo lizentziak itzalpetzen zuen erabilera edo fabrikazio prozesua aldatzen denean.

### 3. epigrafea.—*Tramitazioa*

**4.2.76.** T2 motakoa (arrunta) izango da kaltegabeko jardueretarako, eta T3 motakoa (berezia), Udalaren Zerbitzu Teknikoen iritziz, gainontzekoei eragozpenak sortarazi diezazkieketen jardueretarako edo jardueraren izaerak horrela aholkatzen duenean.

### 4. epigrafea.—*Indarraldia*

**4.2.77.** Irekiera lizentzia baten indarraldia epegabekoa da. Alabaina, emanak izan eta hiruhilabete igarota erabili ez diren lizentziak, eta sei hilabetetik gora itxita egoten diren lokaleak, berez eta besterik gabe irautitzen dira. Udalak kasu bakoitzerako zehaztutako epealdi bereko luzamendua eman ahal izango du, interesatuak, jarduera funtzionamenduan ez egoteari buruz behar adina zurbide azalduz, idatziz eskatzen badu.

## 3. KAPITULUA

### LIZENTZIAK EGITARAUPEKO LURZORU URBANIZAKORREAN

#### SEKZIO BAKARRA

**4.3.1.** ELUean lizentzia lortu baino lehen, plangintza partzialaren idazketa eta burutzapena egin beharko da, lurra orubearen izaera hartu arte; alabaina, aldi bereko eraikuntza eta urbanizaziorako baimena eman ahal izango da KAKo 42. artikuluan xedatzen denarekin bat etorritz.

Debekaturik geratzen dira, beraz, konturako bolumen eragiketak itzalpetzen dituzten lizentziak.

**4.3.2.** Aurreko artikuluan azaldu denaren salbuespena delarik, sendotzeko obra partzialak eta orduan ordukoak onartuko dira honako kasu hauetan:

a) Planak antolamenduz kanpokotzat adieraziak izan, baina Plan Partzialaren baldintza bereziek hamabost urteko edo gehiagoko iraunaldia ezartzen dieten eraikinak. Kasu honetan, aurreko Kapituluako Sekzioan berrikuntza obretarako azalduetako baldintzak izango dira arauzko.

b) Plangintza partzialaren garapenarekin, Plan Orokor honetan aurreikusten den bezalaxe, bateragarriak diren eraikinak. Mota honetako obrei buruz ari den aurreko Kapituluako Sekzioan xedatzen denari loturiko berrikuntzako obretarako soilik emango da baimena.

c) Behin-behineko obrak, indarreko legerian aurreikusten denaren arabera.

## 4. KAPITULUA

### LIZENTZIAK EGITARAUTU GABEKO LURZORU URBANIZAKORREAN

#### SEKZIO BAKARRA

### 1. epigrafea.—*Betekizunak*

**4.4.1.** EGLUeko lizentziak LLTBaren 16. artikuluan aurreikusten diren kasuetarako soil-soilik emango dira.

### 2. epigrafea.—*Dokumentazioa*

**4.4.2.** Beti ere, lehen aipatua den artikulua baimentzen dituen barruan, dagokion obra motaren arabera beharrezkoa dena. Horretarako, titulu beronetako 3. Kapituluako dagokion sekziara joarazten da.

### 3. epigrafea.—*Tramitazioa*

**4.4.3.** T2 motakoa (arrunta) izango da finkaren izaera eta zertara-koarekin zerikusia duten nekazaritza ustategietarakoak izan eta, horrela badagokie, BFAaren edo EHAearen nekazaritza politikaren arloko plan edo Arauei atxikitzen zaizkien eraikuntzei dagokienean, bai eta herrilanean burutzapen, mantenimendu eta zerbitzuari loturiko eraikuntza edo instalazioei dagokienean ere.

**4.4.4.** T4 motakoa (aurretiko tramitazioa BFAren aurrean) izango da, landa ingurunean kokatu behar diren herri onurako edo gizarte intereseko eraikuntza eta instalazioak direnean, bai eta biztanlegenerik sortzeko bide-

b) Presupuesto de la instalación, con valoración de la maquinaria y/o utensilios a instalar.

c) Certificación final de obras, cuando la naturaleza de la actuación haya requerido dirección técnico-facultativa.

**4.2.74.** Cuando sea previsible que la actividad pueda irrogar molestias a terceros, el Ayuntamiento recabará información de los vecinos circundantes situados en un área que será delimitada por los Servicios Técnicos Municipales en razón de la naturaleza del uso previsto.

**4.2.75.** La misma documentación será exigible cuando se modifique el uso o proceso de fabricación amparado por la primera licencia.

### Epígrafe 3.—*Tramitación*

**4.2.76.** Será del tipo T2 (normal) para las actividades inocuas, y del tipo T3 (especial) para aquellas que, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, pudieran irrogar molestias a terceros o la naturaleza de la actividad así lo aconsejare.

### Epígrafe 4.—*Vigencia*

**4.2.77.** 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 por un período igual al descrito para cada caso, si así lo solicita por escrito el interesado adjucando justificación suficiente para el no funcionamiento de la actividad.

## CAPITULO 3

### LICENCIAS EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

#### SECCIÓN UNICA

**4.3.1.** Previa a la obtención de licencia en SUP, será necesaria la redacción y ejecución del planeamiento parcial hasta que el terreno alcance la condición de solar, permitiéndose no obstante la edificación y urbanización simultáneas con arreglo a lo dispuesto en el artículo 42 del RG.

Quedan por tanto prohibidas las licencias que amparen operaciones de volumen a cuenta.

**4.3.2.** Como excepción a lo expuesto en el artículo anterior, se admitirán obras parciales y circunstanciales de consolidación en los siguientes casos:

a) Edificios que el Plan declare fuera de ordenación, pero para los que las condiciones particulares del Plan Parcial establezcan un plazo de permanencia igual o superior a los quince años. En este caso, regirán las condiciones expuestas en la sección del capítulo anterior para las obras de reforma.

b) Edificios compatibles con el desarrollo del planeamiento parcial tal y como el mismo se prevé desde este Plan General. Únicamente se autorizarán obras de reforma, sujetas a lo dispuesto en la sección del capítulo anterior dedicada a este tipo de obras.

c) Obras provisionales, de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente.

## CAPITULO 4

### LICENCIAS EN SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

#### SECCIÓN UNICA

### Epígrafe 1.—*Requisitos*

**4.4.1.** Las licencias en SUNP se concederán exclusivamente para los casos previstos en el artículo 16 del TRLS.

### Epígrafe 2.—*Documentación*

**4.4.2.** La que, en cualquier caso, le corresponda en función del tipo de obra de la que se trate, dentro de las autorizadas por el artículo anteriormente mencionado. Para ello se remitirá a la sección correspondiente del capítulo 3 de este mismo título.

### Epígrafe 3.—*Tramitación*

**4.4.3.** Será del tipo T2 (normal) cuando se refiera a construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y que se ajusten en su caso a los planes o Normas de la DFB o de la CAPV en materia de política agraria, así como las construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

**4.4.4.** Será del tipo T4 (tramitación previa ante la DFB) cuando se trate de edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados desti-

rik ez dagoen lekuetan famili etxebizitzarako eraikin bakanak direnean ere. Kasu honetan, Lurzoru Urbanizaezineko lizentzietarako xedatzen denaren arabera jokatu da.

#### 4. epigrafea.—*Indarraldia*

4.4.5. Beti ere, LLTBaren 16. artikulua baimentzen dituen barruan, dagokion obra motaren arabera dagokiona. Horretarako, Titulu beronetako 3. Kapituluako dagokion sekziara jo beharko da.

### 5. KAPITULUA

#### LIZENTZIAK LURZORU URBANIZAEZINEAN

##### 1. SEKZIOA PROZEDURA

4.5.1. Udalak lizentziak eman ahal izango ditu Lurzoru Urbanizaezinean, haien tramitazioarako legez ezarrita dagoen prozedurari jarraituz, baldin eta finkaren izaera eta zertarakoarekin zerikusia izan eta BFako nekazaritzako agintaritzaren edo, horrela badagokio, EHAekoaren, Ingurugiroko Agentziaren Plan edo arauari eta HAPO honek egiten duen LUEaren kalifikazioari atxikitzen zaizkien abelur ustiagetietarako eraikuntzak badira, bai eta lizentziaren helburua herrilaren burutzapen, mantenimendu eta zerbitzuari loturiko eraikuntzak eta instalazioak edo landaguneetako etxebizitzak direnean. Kasu hauetan, nahitaezkoa izango da BFaren txostena, abelur ustiagetiei loturiko eraikuntzak edo instalazioak direnean salbu.

Luzoru Urbanizaezinean dauden eraikinen kasuan eta Antolamenduz Kanpokoan araubidea aplikagarri izan dakekeenean, Hiri Lurzoruko mota honetako eraikinetarako azalduetak izango dira aginduzko.

4.5.2. Udalak Herri Onurako eta Gizarte Intereseko instalazioetarako Lurzoru Urbanizaezineko lizentziak ematekotan, lizentzia eman baino lehen BFak emandako behin-betiko onspena lortu beharko da, LLTBaren 43.3 artikulua eta KAKo 44.2 artikulua jasotzen duten prozeduraren arabera.

4.5.3. Honako hau izango da jarraitu beharreko prozedura:

a) Interesatuak eskatutako hasiko da prozedura, honako xehetasun hauek agertarazi behar direla:

— Izena, abizenak eta egoitza.

— Eraikuntza egin nahi deneko finkaren kokaera eta luze-zabala, katas-trokoari dagokion kokaera plano batean islatuak, eta jabetzaren eskriturak erantsiz. Biztanlegunerik sortzen ez dela frogatzeko, gutxienezko 500 metroko erradio batean egon daitezkeen eraikuntza hurbilak islatuko dira planoan.

— Egin nahi diren obren ezaugarriak, hauek behar bezala definitzeko behar adinako memoria erantsiz.

— Herri onurako edo Gizarte intereseko eraikuntzak edo instalazioak izanez gero, alderdi horien eta landa inguruen kokatu behar izatearen frogagiria.

b) Udalak eskabideari buruzko irizpena emango du, HAPO honetan LUEaren aurreikusten diren zehaztapenei batez ere kasu eginez.

c) Gero, espedientea BFari igorriko zaio, eta honek irizpena emango du dagokion moduan, eta jendaurrera erakutsiko du hamabost egunetan zehar.

d) Aldezko erabaki jasoz gero, interesatuak obra lizentziaren eskabideari dagokion dokumentazioa osatuko du, eta Udalaren aurrean tramitatuko du honek behin-betiko ebazpena eman dezan.

##### 2. SEKZIOA

#### ERAUKETA ETA PROSPEKZIO JARDUERAK

#### 1. epigrafea.—*Betekizunak*

4.5.4. Nolanahiko erauzketa jarduerak aurretiko udalaren baimena behar dute, beste erakunde edo organismo batzuei baimena eskatu behar izatearen kaltearen gabe, eta honek ez du eragotziko udalaren lizentzia lortu behar izatea.

4.5.5. Ez da mota honetako lizentziarik emango Hiri lurzoruan, Urbanizakorrean, babespeko Urbanizaezinean eta lehen aipaturiko lurzoru moterik edozeinetik 500 metro baino gutxiagotara kokatzeko den babesgabeo Urbanizaezinean.

#### 2. epigrafea.—*Dokumentazioa*

4.5.6. Honako hauek aurkeztuko dira:

a) Garatu nahi diren jarduerak azalduzko memoria, aurreikusten diren lurrerauzketak eta lur-berdinketak eta ustiapenerako proposatzen den iru-naldia berriaz aipatuz.

b) Ingurugiroa eta paisaia ez aldatzeko hartuko diren aurreneurrien azalpena, horiek Ingurugiroarekiko Eraginari buruzko Azterlan baten bitartez garatuta daudela.

nados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población. En este caso, se estará a lo dispuesto para las licencias en Suelo No Urbanizable.

#### Epígrafe 4.—*Vigencia*

4.4.5. La que, en cualquier caso le corresponde en función del tipo de obra de la que se trate dentro de las autorizadas por el artículo 16 del TRLS. Para ello, remitirse a la sección correspondiente del capítulo 3 de este mismo título.

### CAPITULO 5

#### LICENCIAS EN SUELO NO URBANIZABLE

##### SECCIÓN 1.ª PROCEDIMIENTO

4.5.1. El Ayuntamiento podrá otorgar licencias en Suelo No Urbanizable siguiendo el procedimiento establecido legalmente para su tramitación, en el caso de que se trate de construcciones destinadas a explotaciones agropecuarias que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten a los Planes o normas de la autoridad agraria de la DFB o, en su caso, de la CAPV, Agencia del Medio Ambiente y calificación del SNU hecha por este PGOU, así como cuando el objeto de la licencia sean construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas, o viviendas en los núcleos rurales. En estos casos, será preceptivo el informe de la DFB, salvo si se trata de edificaciones o instalaciones vinculadas a explotaciones agropecuarias.

En el caso de edificios existentes en SNU para los que pudiera proceder la aplicación del régimen de Fuera de Ordenación, regirán las condiciones expuestas para este tipo de edificios en Suelo Urbano.

4.5.2. Si se tratase del otorgamiento por el Ayuntamiento de licencias en Suelo No Urbanizable a instalaciones de Utilidad Pública e Interés Social, previamente a la concesión de la licencia deberá obtenerse la aprobación definitiva otorgada por la DFB, mediante el procedimiento que recoge el artículo 43.3 del TRLS y 44.2 del RG.

4.5.3. El procedimiento a seguir será el siguiente:

a) Se iniciará el expediente mediante petición del interesado, haciéndose constar los siguientes extremos:

— Nombre, apellidos y domicilio.

— Emplazamiento y extensión de la finca en la que se pretende construir, reflejados en un plano de situación referido al catastral, y acompañado de las escrituras de propiedad. Para la justificación de que no se forma núcleo de población en el plano, se reflejarán las construcciones próximas que pudieran existir en un radio mínimo de 500 metros.

— Características de las obras que se pretenden realizar, adjuntando memoria suficiente para la correcta definición de las mismas.

— Si se trata de edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social, justificación de estos extremos y de la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.

b) El Ayuntamiento informará a la petición, atendiendo fundamentalmente a las determinaciones que para el SNU se prevén en este PGOU.

c) Posteriormente, se elevará el expediente a la DFB, la cual informará según proceda, sometiéndolo a información pública durante quince días.

d) En caso de acuerdo favorable, el interesado completará la documentación relativa a la petición de licencia de obras, que tramitará ante el Ayuntamiento para su resolución definitiva.

##### SECCIÓN 2.ª

#### ACTIVIDADES EXTRACTIVAS Y PROSPECTIVAS

#### Epígrafe 1.—*Requisitos*

4.5.4. Las actividades extractivas de cualquier tipo están sujetas a previa autorización municipal, sin perjuicio de la necesidad de recabar autorización de otras entidades u organismos, la cual no prejuzgará la obtención de la licencia municipal.

4.5.5. No se concederán licencias de este tipo sobre suelo clasificado como Urbano, Urbanizable, No Urbanizable protegido y No Urbanizable sin protección que se sitúe a menos de 500 metros de cualesquiera de las clases de suelo anteriormente enunciadas.

#### Epígrafe 2.—*Documentación*

4.5.6. Se aportará la siguiente:

a) Memoria explicativa de las actividades que se pretenda desarrollar, con mención específica de los desmontes o nivelaciones previstas y de la duración propuesta de la explotación.

b) Exposición de las precauciones a adoptar para no alterar el medio ambiente y el paisaje, desarrolladas a través de un Estudio de Impacto Ambiental.

c) Jarduera burutu nahi deneko luraren jabetza tituluaren frogagiri sinesgarria edo, horren ezean, lurren jabeak emandako notario-baimena.

d) Eragiketen deskribapena, 1:5.000 eskalako plano topografikoarekin, egingo diren lanen profila grafiatuta. Hori bezain xehekatuta adierazi behar da lanak amaitu ondoren lurra nola geratuko den, eta eskatzaileak ukitutako aldeak inguruneke paisaian integratzeko gain hartzen dituen eragiketak.

e) Egingo diren lanen bolumenaren zenbakizko hainbaketa.

f) Eskatzaileak lizentzia jasotzeari darizkion konpromisoak beteko dituela bermatzeko ematen dituen ondarezko bermeak.

### 3. epigrafe.—*Tramitazioa*

**4.5.7.** T3 motako tramitazioa (berezia) dagokio. Udalak uko eman ahal izango dio lizentziari, beronen tramitazio bitartean, norbanakoek eragoitzen aurreikusgarrien edo ingurugiroaren narriaduraren ondoriozko funtsezko kexak agertzen badituzte

### 4. epigrafe.—*Indarraldia*

**4.5.8.** Udalak, eskatzaileak eskatzen den iraunaldiari buruz agertzen duen arrazoizko zuriaketa oinarri, finkatzen duena izango da.

## 3. SEKZIOA

### LANDA LURZATIKETAK

#### 1. epigrafe.—*Betekizunak*

**4.5.9. Lurzatiketaren kontzeptua.**—Lurzatiketa iriziten zaio, Hirigintza Arau hauen ondoretarako, finka bat egitez zatitzeko edo bereizteko egintza orori, hipotekei buruzko legeriaren ondoretarako zein izendura duen gora-behera, luraren gainean eragin fisikoa duten egintzak izan nahiz agiri publiko edo pribatueta bildutako erazko adierazpen hutsak izan, Jabetza Erregistroan inskribaturik egon edo ez. Lurzoru Urbanizaezinean landa lurzatiketak soilik egin ahal izango dira, nekazaritza buruzko legerian xedatzen denari atxikiz. Landaguneetan salbu, ez da inoiz ere lurzatiketarako baimenik emango, biztanlegunea eratzeko arriskua agertzen bada, deusez zuzenbide osoz dela alde horretatik egindako edozein jarduketak.

HAPOA onesten den datan dauden lurzati bereizketak onetsiko dira soilik bereizketaren ondorioz gehienez hiru lurzati gertatzen badira eta kasu bakoitzean eskatzen den gutxienezko azalera betetzen badute, eta hori, beti ere, berarekin egoitzako erabilera daraman jarduera denean.

Ez da egoitzako eraikin bat baino gehiago kokatzerik egongo mota honetako lurzoruan baimentzen diren nolanhako instalazioetan.

**4.5.10. Udalaren Lizentzia eta aurretiko Hirigintzako Baimena.**—Landa lurzatiketarako udalaren lizentzia lortzeari loturiko egintzak dira. Lizentzia eman ahal izateko, lehenago, baimena eman behar du BFAk herri onurako edo gizarte intereseko instalazioak direnean.

#### 2. epigrafe.—*Dokumentazioa*

**4.5.11. Baimen eskabidearen dokumentazioa.**—Eskabideak honako dokumentazio hau agertu behar du:

a) Hirigintzako Diziplinako Neurriei buruzko Legeak finkatzen dituen baldintzak nahiz Plan Orokor honen zehaztapen bereziak betetzen dituela egiaztatzen duen Memoria, honako hauek jaso behar direla:

— Lurzatiketaren helburuak.

— Finka matrizea, oraino jabetza, erabilerak, mugak, azalera, katas-troko erreferentziak, zortasunak eta zamak deskribatzea.

— Bereizketaren ondoriozko finka, horietako bakoitzerako, gutxienez, bere azalera, zortasuna eta zamak zehaztuz.

— Halaber, egonez gero, finka matrizearen gainean dauden eraikuntza guztiak eta bakoitza deskribatuko dira, bai eta beren gaurko erabilerak eta aurreikusiak, eraikitako azalerak, altuerak, estalkien eta itxituren materialak eta deskribapena osatzeko baliagarri den beste edozein datu. Eraikuntza bakoitzari dagokionez, atxikitzen zaion lurzatiaren izaerari eta destinoari atxikitzen zaiela egiaztatuko behar da eta, etxebizitzak izanez gero, lurzatiaren nekazaritza ustiapenerako beharrezkoa dela eta ustiapenarekiko lotura ezarrita geratzen den modua ere.

b) Finkaren kokaera plano, eskala egokian, HAPO honetako lurzorua sailkatzeko 1:10.000 eskalako planoaren erabilteza gomendatzen dela.

c) Xehekapen plano. Finka matrizea eta ondoriozkoen mugak zehaztuz eta, egonez gero, dauden eraikuntzak kokaturik, 1:5.000 eskala gomendatzen delarik. Mugaketa honetarako Landalurreko Katastroko Planoa erabili ez bada, ageri gehigarri gisa ekarri behar da.

d) Beharrezko iritziz gero, Udalak nahiz Lurralde Antolaketa Sailak edo Nekazaritza eta Abeltzaintza Sailak interesatuari eskatu ahal izango diote, hala nola, finkaren jabetzaren eskriturak, azalerari buruzko katas-troaren ziurtagiria, dauden eraikinei, abelbideen mugaketari, biderei,

c) Testimonio fehaciente del título de propiedad del terreno en el que se pretende realizar la actividad o, en su defecto, autorización notarial del propietario de los terrenos.

d) Descripción de las operaciones, con plano topográfico a escala 1:5.000, grafizando los perfiles de los trabajos a realizar. Con igual detalle debe expresarse el estado en el que quedará el terreno una vez finalizados los trabajos, y las operaciones que el solicitante se compromete a realizar para integrar las áreas afectadas con el paisaje circundante.

e) Cuantificación numérica del volumen de los trabajos a realizar.

f) Garantías de carácter patrimonial que el solicitante ofrece para afianzar el cumplimiento de los compromisos derivados de la concesión de la licencia.

### Epígrafe 3.—*Tramitación*

**4.5.7.** Procederá la tramitación T3 (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 pre- visibles molestias o deterioro del medio ambiente.

### Epígrafe 4.—*Vigencia*

**4.5.8.** Será la establecida por el Ayuntamiento en base a la justifi- cación razonada del solicitante referente a la duración que se solicite.

## SECCIÓN 3.ª

### PARCELACIONES RÚSTICAS

#### Epígrafe 1.—*Requisitos*

**4.5.9. Concepto de parcelación.**—Por parcelación se entiende, a efectos de estas Normas Urbanísticas, todo acto de división material o segregación de una finca, con independencia de cuál sea su denominación a efectos de la legislación hipotecaria, así como si se trata de actos de trascendencia física en el terreno o de meras declaraciones formales contenidas en documentos públicos o privados, inscritos o no en el Registro de la Propiedad. En Suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas, acomodándose a lo dispuesto en la legislación agraria. Salvo los núcleos rurales, en ningún caso se autorizarán parcelaciones que entrañen riesgo de formación de núcleo de población, siendo nula de pleno derecho cualquier actuación realizada en ese sentido.

Sólo se permitirán las segregaciones de las parcelas existentes en la fecha de aprobación del PGOU de las que resulten un máximo de tres parcelas y que cumplan con la superficie mínima exigida en cada caso, ello siempre que se trate de una actividad que lleve consigo un uso residencial.

No se permitirá ubicar más de un edificio residencial en las instala- ciones de cualquier tipo que se autoricen en esta clase de suelo.

**4.5.10. Licencia Municipal y Autorización Urbanística previa.**—Las parcelaciones rústicas son actos sujetos a la obtención de licencia municipal. Para poder otorgar la licencia, deberán ser antes autorizadas por la DFB si se trata de instalaciones de utilidad pública o interés social.

#### Epígrafe 2.—*Documentación*

**4.5.11. Documentación de la solicitud de autorización.**—La documentación que deberá contener la solicitud será la siguiente:

a) Memoria justificativa, tanto del cumplimiento de las condiciones que fija la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística como las determi- naciones específicas de este Plan General, en donde se deberá recoger:

— Objetivos de la parcelación.

— Descripción de la finca matriz, propiedad actual, usos, linderos, super- ficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.

— Fincas resultantes de la segregación, describiendo para cada una de ellas como mínimo su superficie, servidumbre y cargas.

— De existir, se describirán asimismo todas y cada una de las edifi- caciones existentes sobre la finca matriz, sus usos actuales y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento y cual- quier otro dato que sirva para completar la descripción. Para cada una de ellas deberá justificarse su adecuación a la naturaleza y destino de la par- cела a la que se adscribe y, en el caso de tratarse de viviendas, su necesi- dad para la explotación agraria de la parcela y el modo en que queda esta- blecida su vinculación a la misma.

b) Plano de situación de la finca a escala adecuada, recomendán- dose la utilización del plano 1:10.000 de clasificación del suelo de este PGOU.

c) Plano de detalle. Con delimitación de la finca matriz y de las resul- tantes, así como localización de las edificaciones existentes, si las hubie- ra, siendo la escala recomendada la 1:5.000. De no haberse utilizado para esta delimitación el Plano del Catastro de Rústica, deberá aportarse como documento adicional.

d) De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Conseje- ría de Política Territorial, o la de Agricultura y Ganadería, podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a escri- turas de propiedad de la finca, certificación catastral de su superficie, edi-

ubideei, aintzira edo urtegi publikoei edo espedientea ebazteko beharrezkotzat jotzen den beste edozein alderdiri buruz.

**4.5.12. Dauden eraikuntzak.**—Ez da landa lurzatiketarako baimenik ematerik egongo, honen ondorioz, lehendik ezarrita zeuden eraikuntzak Arautegi honen zehaztapanak aplikatuz antolamenduz kanpo geratzen badira.

**4.5.13. Lehengo lizentzia eta baimenak.**—Era berean, ez da landa lurzatikearako baimenik ematerik egongo, honen ondorioz, lehengo hiri-gintzako baimen edo lizentzia batean ezarritako baldintzak betegabe edo lehenago beste lurzatiketa edo eraikuntza bat baimentzeko oinarri izan ziren baldintzak funtsez aldatuak izan diren baldintza baten bidez.

**4.5.14. Herri jabariaren babesa.**—Finka matrizea abelbide batekin, edo bide, ubide, aintzira edo urtegi publiko batekin mugakidea denean, nahitaezkoa izango da baimena eman aurretik herri jabariaren mugaketa egitea. Herri jabari hori finka horrek inbaditurik egonez gero, baimenak, aurretik, herri jabaria lehengoratu eta, behar izanez gero, itxitura zuzendu izanaren baldintzapean jarriko du lizentzia ematea.

Udalaren iritziz, mugaketa egiteko beharrezko baldintzarik ez dagoen kasuetan, baimenak 5.20.7 artikuluan azaldutako atzera-emanguneak errespetatu beharra agertaraziko du.

**4.5.15. Desjabetzapenak.**—Ez daude baimenaren tramiteari loturik desjabetzapen espediente baten ondorioz gertatzen diren landalurreko finken bereizketak.

#### 4. SEKZIOA

##### ERAIKUNTZAK ETA INSTALAZIOAK

#### 1. epigrafea.—*Betekizunak*

**4.5.15.** Herri onurako edo gizarte intereseko instalazio baterako hiri-gintzako baimena eskatzearen tramitea, udalaren lizentziaren aurretikoa dena, Udalaren aurrean hasiko da, eta honek BFARI igorriko dio Korporazioaren aginduzko txostena erantsiz. Korporazioak emandako aurkako txostenak ez du espedientearen tramitea etengo, eta espediente BFARI bidali beharko zaio beti ere.

Udalaren txostenean, instalazioak udalerrirako duen gizarte interesari buruzko Udalaren berriazko irizpena agertarazi beharko da.

#### 2. epigrafea.—*Dokumentazioa*

Baimen eskabideak, gutxienez, honako agiri hauek bildu beharko ditu:

a) Plan honen zehaztapanak betetzen direla egiaztatzen duen Memoria, honako xehetasun hauek bilduko dituela:

— Proiektaturiko eraikuntzaren xedea finkan garatzen den edo gara-tza asmatuakoa den ustiari dagokionez.

— Finkaren deskribapena, honako hauei buruzko informazioa emanez: jabetza, oraingo erabilera, mugak, azalera, katastroko erreferentziak, zortasunak eta zamak.

— Egonez gero, finkan gainean dauden eraikuntza guztiak eta bakoitza deskribatuko dira halaber, honako hauek zehaztuz: gaurko erabilerak eta aurreikusten direnak, eraikitako azalera, altuerak, eskalki eta itxituren materialak eta deskribapena osatzeko baliagarri izan dadin beste edozein datu. Eraikuntza bakoitzari dagokionez, dagokion nekazaritza ustiategian edo instalazioan betetzen duen eginkizuna zehaztu beharko da, behar bezala ulertarazteko behar diren planoak aurkeztuz beti, 1/500 gutxienezko eskalan.

b) Baimen eskabidearen gai den eraikuntza edo instalazioa deskribatzen duten Memoria eta planoak, bertan, argi eta garbi zehaztuta geratu behar direla honako hauek: aurreikusitako erabilerak, eraikitako azalera, altuerak, kanpoko hutsarteak eta barne banaketa, bai eta gainazaleko tratamenduak, ehundurak, itxiturretan erabiltzeko koloreak eta materialak, estalkiak, zurajeak eta edozein kanpoko elementu. Deskribatu egingo dira irispide, ur hornikuntza, saneamendu, arazketa, eta energiaren zuzkiketarako irtenbideak, salbu eta instalazioaren berezko ezaugarriak direla-eta premiagabekoa denean.

Planoen eskala behar bezala ulertzeko egokia izango da.

c) Finkaren kokaera plano, mugaketa adierazizkoa, HAPO honen lurzorua sailkapenerako 1:10.000 planoaren erabilera gomendatzen dela.

d) Aurreikusitako eraikuntzak eta egon daudenak, finkari dagokionez, kokatzen dituen plano, eskala egokian, inoiz ere 1:5.000 eskalatik beherakoa, plano hau dokumentazio osagarri gisako Landalurreko Katastrokoa izan ezik.

e) Herri onurako edo gizarte intereseko instalazioa izanez gero, justifikatu egin beharko dira alderdi horiek, eta landa ingurunean kokatzearen beharra.

ficaciones existentes, deslinde de vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas o embalses públicos o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

**4.5.12. Edificaciones existentes.**—No se podrá autorizar una parcelación rústica cuando, como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuvieran implantadas con anterioridad resultaren fuera de ordenación en aplicación de las determinaciones de esta Normativa.

**4.5.13. Licencia y autorizaciones anteriores.**—Tampoco podrá autorizarse una parcelación rústica cuando, como consecuencia de la misma, resultaren incumplidas las condiciones impuestas en cualquier autorización urbanística o licencia anteriores o alteradas sustancialmente las condiciones en base a las cuales fue autorizada anteriormente otra parcelación o edificación.

**4.5.14. Protección de dominio público.**—Cuando la finca matriz sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público, será preceptivo que, con carácter previo a la autorización, se proceda al deslinde del dominio público. En el supuesto de que éste hubiere sido invadido por dicha finca, la autorización condicionará el otorgamiento de la licencia a que, previamente, se haya procedido a la restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.

En los casos en los que, a juicio del Ayuntamiento, no existan condiciones suficientes para practicar el deslinde, la autorización deberá hacer constar la obligación de respetar los retranqueos expuestos en el artículo 5.20.7.

**4.5.15. Expropiaciones.**—No están sujetas al trámite de autorización las segregaciones de fincas rústicas resultantes de un expediente de expropiación.

#### SECCIÓN 4.ª

##### CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES

#### Epígrafe 1.—*Requisitos*

**4.5.15.** El trámite de solicitud de autorización urbanística para una instalación de utilidad pública o interés social, previo a la licencia municipal, se iniciará ante el Ayuntamiento, que lo remitirá a la DFB acompañando el preceptivo informe de la Corporación. El informe desfavorable de ésta no interrumpirá el trámite del expediente, que se remitirá en todo caso a la DFB.

El informe municipal deberá reflejar el pronunciamiento expreso del Ayuntamiento en cuanto al interés social de la instalación para el municipio.

#### Epígrafe 2.—*Documentación*

**4.5.16.** La documentación mínima que deberá contener la solicitud de autorización, será la siguiente:

a) Memoria justificativa del cumplimiento de las especificaciones del presente Plan General, comprensiva de los siguientes extremos:

— Objeto de la edificación proyectada en relación con la explotación que se desarrolla o se proyecta desarrollar en la finca.

— Descripción de la finca, que aporta información sobre: propiedad, uso actual, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.

— De existir, se describirán asimismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca, detallando usos actuales, y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción. Para cada una de ellas deberá especificarse su función en la explotación agraria o instalación de que se trate, aportando en cualquier caso los planos necesarios para su correcta comprensión, a escala mínima 1/500.

b) Memoria y planos descriptivos de la edificación o instalación para la que se solicita autorización, en donde queden claramente especificados los usos previstos, superficies edificadas, alturas, huecos exteriores y distribución interior, así como los tratamientos superficiales, texturas, colores y materiales a emplear en cerramientos, cubiertas, carpinterías y cualquier elemento exterior. Se describirán las soluciones de acceso, abastecimiento de agua, saneamiento, depuración y suministro de energía, salvo cuando las características propias de la instalación lo hagan innecesario.

La escala de los planos será la adecuada para su correcta comprensión.

c) Plano de situación de la finca con delimitación de ésta, recomendándose la utilización del plano 1:10.000 de clasificación del suelo de este PGOU.

d) Plano de localización de las construcciones previstas y existentes en relación con la finca a la escala adecuada, nunca inferior a la 1:5.000 de no ser este plano el del Catastro de Rústica como documentación complementaria.

e) Si se trata de una instalación de utilidad pública o interés social, se tendrán que justificar estos extremos, así como la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.

f) Ingurunera nolanahiko hondakin isurketak botatzen dituen instalazio bat izanez gero, agiri bidez justifikatuko da hondakin horiek tratatu eta arazteko irtenbidea.

g) Espedientean etxebizitza ere sartzen bada, lotzen zaion ustiatzearen funtzionamendurako beharrezkoa izateaz gainera, haren eraikuntzaz ez dagoela Hirigintza Arau hauen irizipideen arabera biztanlegunerik sortzen arriskurik frogatu beharko da.

h) Eskabidearekin batera, ezinbestekoa izango da herri jabariaren mugaketa ziurtatzeko agiriak aurkeztea, dagokion finka abelbide, bide, ubide, aintzira edo urtegi publikoarekin mugakidea bada; instalazioa, lurzoruaren sailkapen planoan markatutako abelbide horren ardatzetik hirurogei metro baino gutxiatotara kokatu nahi bada, edo instalazioak ukiturik geratzen bada beste moduren batean.

**4.5.17.** Beharrezko iritzi gero, Udalak nahiz BFAk dokumentazio gehigarria eskatu ahal izango diote interesatuari, hots, eskatzailea nekazaria dela frogatzeko, finkaren Ustiapen Planari buruzkoa, ustiapen horren bidegarritasun ekonomikoari buruzkoa, ingurunean izan dezakeen eraginaren zuzenketari buruzkoa edo espedientea ebazteko beharrezkotzat jotzen den beste edozein alderdiri buruzkoa.

### 3. epigrafe.—*Tramitazioa*

**4.5.19.** T4 motakoa izango da. BFAko eskudun organoak instalaziorako baimena eman ondoren, Udalak obren lizentzia emateari buruz ebaztuko du. Baimena emateko espedientean instalazioaren proiektu osoa sartu ez bazen, eskatzaileak proiektu hori aurkeztu beharko dio Udalari lau hilabetezko gehieneko epean; epe hori igarota, iraungitaz joko da aurretiko baimena. Proiektu hori baimena ematerakoan ezarritako zehaztapen guztiak eta bakoitzari atxikiko zaie, eta hori bete gabe lizentzia balio gabetu ahal izango da.

### 4. epigrafe.—*Indarraldia*

**4.5.20.** Mota honetako obretarako lizentziak sei hilabetezko indarraldia izango du obrak hasi arte, aurreko Kapituluan agiango luzamenduetarako ezartzen diren salbuespenak.

## V. TITULUA

### ERAIKUNTZAREN BALDINTZA OROKORRAK

#### 1. KAPITULUA

#### DEFINIZIOAK ETA PROBETXAMENDUAREN BALDINTZA OROKORRAK

**5.1.1.** Ordenantza hauek behar bezala interpretatzeko, ondorengo epigrafeetan definitzen diren terminoak edo kontzeptuak erabiltzen diren guztietan, bertan ematen den adiera hertsia egongo zaio.

#### 1. SEKZIOA

#### LERROKADURAK ETA SESTRAK

### 1. epigrafe.—*Lerrokadurak*

**5.1.2.** Plan honetako edo berau garatzen duten agiritako dokumentazio grafikoan agertzen diren lerrokadurek lerrokadura ofizialaren izaera izango dute, eta jabetza publikoaren eta pribatuaren arteko eta azalera eraikikoren eta eraikiezinen arteko mugak bereiztuko dituzte. Eraiki gabeko lurzorurako, lerrokadurak dagokion planoan ageri direnak izango dira. Lerrokaduren lerrokadurek Urei buruzko Legearen eskakizunak beteko dituzte.

**5.1.3. Kanpoko edo kaleko lerrokadura.**—Bide edo plazetarako gune publikoen eta lurzati edo orubeen arteko muga finkatzen du.

**5.1.4. Barruko lerrokadura.**—Gehieneko hondo eraikikorra aplikatuz ateratzen dena da, eraikuntzaren gai den jabetzaren eta lurzati edo kalearte barruko gune eraikiezinen arteko mugak finkatzen duela.

**5.1.5. Fatxadako lerrokadura finkoa.**—Eraikuntza jasotzeko abia muga ezartzen du. Eraikinaren altuera osoari edo zati bati dagokioke, bigarren solairutik hasita, ataripeak edo atzera-emanguneak uzten direnean, kalearte barrurantz zein kanporantz. Lerrokadura ofizial hau gaudituz ahal izango dute soil-soilik balkoiek eta begiratokiek eta arautegi honetako gainerako baldintzetan arautzen diren erakusleihoek eta bitrinek. Zerbait kasutan, dokumentazio grafikoak nahitaezko fatxadako lerrokadurak finkatzen ditu, ez dagoela lerrokadura horietatik bereizteko alderik; edo gehienekoa, eta orduan eraikinaren fatxada lerrokaduraren gainean edo bere atzera-emangunean jarri ahal izango da, gutziz edo zati batez.

f) Si se trata de una instalación que produzca vertidos residuales al medio circundante de cualquier tipo, se justificará documentalmente la solución de tratamiento y depuración de estos residuos.

g) Si en el expediente se incluye una vivienda, además de su necesidad para el funcionamiento de la explotación a la que está vinculada, deberá justificarse que con su construcción no se origina riesgo de formación de núcleo de población con arreglo a los criterios de estas Normas Urbanísticas.

h) Será imprescindible acompañar a la solicitud la documentación acreditativa del deslinde del dominio público si la finca es colindante con una vía pecuaria, camino, cauce, laguna o embalse público; si la instalación se pretende ubicar a menos de sesenta metros del eje de dicha vía pecuaria marcado en el plano de clasificación del suelo, o si de alguna otra manera queda afectada por la misma.

**4.5.17.** De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la DFB podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a la acreditación de la condición de agricultor del peticionario, al Plan de Explotación de la finca, a la viabilidad económica de dicha explotación, a la corrección de su impacto sobre el medio o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

### Epígrafe 3.—*Tramitación*

**4.5.19.** Será del tipo T4. Una vez autorizada la instalación por el órgano competente de la DFB, el Ayuntamiento resolverá sobre la concesión de la licencia de obras. En el caso de que en el expediente de autorización no se hubiere incluido el proyecto completo de la instalación, el solicitante deberá aportar dicho proyecto al Ayuntamiento en un plazo máximo de cuatro meses, pasado el cual se considera caducada la autorización previa. Dicho proyecto se adecuará a todas y cada una de las determinaciones con que se haya otorgado la autorización requisito sin el cual la licencia será anulable.

### Epígrafe 4.—*Vigencia*

**4.5.20.** La vigencia de una licencia de obras de este tipo será de seis meses hasta el comienzo de las mismas, con las salvedades establecidas en el capítulo anterior para las eventuales prórrogas.

## TITULO V

### CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

#### CAPITULO 1

#### DEFINICIONES Y CONDICIONES GENERALES DE APROVECHAMIENTO

**5.1.1.** A los efectos de una correcta interpretación de estas Ordenanzas, cuantas veces se empleen los términos o conceptos definidos en los epígrafes siguientes, se estará al significado taxativo expresado en los mismos.

#### SECCIÓN 1.ª

#### ALINEACIONES Y RASANTES

### Epígrafe 1.—*Alineaciones*

**5.1.2.** Las alineaciones contenidas en la documentación gráfica del presente Plan o de aquellos documentos que lo desarrollen, tendrán el carácter de alineación oficial, y diferenciarán los límites entre la propiedad pública y la privada y entre las superficies edificables y las que no lo son. Para el suelo no edificado, las alineaciones serán las que constan en el plano correspondiente. Las alineaciones de la edificación respetarán las exigencias de la Ley de Aguas.

**5.1.3. Alineación exterior o de calle.**—Fija el límite entre los espacios públicos para viales o plazas y las parcelas o solares.

**5.1.4. Alineación interior.**—Es la que surge como aplicación del fondo máximo edificable, estando fijada por el límite entre la propiedad susceptible de edificación y el espacio no edificable interior a parcela o manzana.

**5.1.5. Alineación fija de fachada.**—Establece el límite a partir del cual se levanta la edificación. Podrá referirse a toda o parte de la altura del edificio, cuando se dejasen soportales o retranqueos a partir de la planta segunda, tanto al interior como al exterior de la manzana. Únicamente se permitirá rebasar esta alineación oficial con balcones y miradores y escaparates o vitrinas regulados por el resto de condiciones de la presente normativa. En ciertos casos, la documentación gráfica fija alineaciones de fachada obligatorias, no existiendo tolerancia para separarse de ellas; o máxima, en cuyo caso el edificio puede situar su fachada sobre la alineación o retranqueada de la misma, en parte o en su totalidad.

**2. epigrafea.—Sestra eta atzera-emanguneak**

**5.1.6. Sestra ofiziala.**—Bide publikoaren edo plazaren luzetarako profila da, altuera neurtzeko maila ofizialtzat hartzen dena.

Sendotutako lurzoruko sestra ofizialak izango dira HAPO hau indarrean sartzerakoan daudenak; bide berriak definitzen dituzten B.U.etan, hauek garatzen dituen plangintzaren tresnak finkatuko ditu, dauden bideekiko lotura segurtatuko dituela, Arau hauetako 5.16.2 artikuluan adierazten baldintzei atxikiz. B.U. etako sestra berrien kotak lurraren gaurko topografiari atxiki-ko zaizkio, metro bat gehiago edo gutxiagoko doiketak onartuko direla, lur mugakideei eraginik ez sortzeko moduan.

**5.1.7. Egungo sestra.**—Egungo bideen luzetarako profila da.

**5.1.8. Fatxadarako atzera-emangunea.**—Kanpoko edo kaleko lerrokaduraren eta eraikuntzako fatxada-lerroaren artean dagoen lurzerrendaren zabalera da, batere eraikinik gabe egon behar dena, sestra gainean nahiz azpian, aplikatzeko Gako berezietan beren beregi beste baldintza batzuk ezartzen badira salbu.

**5.1.9. Mugarako atzera-emangunea.**—Lurzatiaren mugetatik, kanpoko edo kaleko lerrokaduraren bitartez finkatzen dena salbu, eraikinaren gainerako lerroetara, hots: fatxadetara edo mehelinetara bitarteko lurzerrendaren zabalera da.

Industri Gakoetan, atzera-emanguneko zerrendan baimendu ahal izango da, eraikinik bereizita, ekoizpen prozesurako beharrezko gerta daitezkeen gorputz txikien instalazioa (etxolak, instalazio bereziak), baldin eta okupazio hori atzera-emanguneko zerrendeen azalera  $0,2 \text{ m}^3/\text{m}^2$ tik gorakoa ez bada. Horrela lortutako bolumena kontutan hartzen da eraikikortasuna kalkulatzeko.

Nolanahi ere, aipatu eraikuntza osagarriari ematen zaion erabilerak kontutan izango ditu dagozkion eragin-mailek bere gainean dituzten ondoreak.

**5.1.10. Alaka.**—Fatxadako bi lerrokadura ofizialen gurutzagunearen (edo izkinaren) mozketak da.

Fatxadako lerrokadura ofizialaren izaera izango du eta fatxadako lerrokadura ofizialen angeluaren erdikariarekiko zutik neurtuko da.

## 2. SEKZIOA

## ORUBE AURREALDEA

**5.1.11. Definizioa.**—Lurzati bakoitzaren kanpoko edo kaleko lerrokadurarekin bat etorri eta lurzatiari sarbide nagusia ematen dion muga da.

**5.1.12. Gutxienezko aurrealdea.**—Orube aurrealdearen gutxienezko luzera da, beste parametro batzuen artean, lurzati bakoitza eraikikorra edo eraikiezina izatea zehazten duena.

Aurrekoaren salbuespen gisa, eraikikor irizten zaie alde bakoitzera-ko ezarritako gutxienezkoa baino aurrealde txikiagoa duten lurzatiei, baldin eta HAPO hau indarrean sartu baino lehen argitaraturik dagoen Ogasunaren azken Katastroan eta/edo Plan Orokor honi erantzen zaion dokumentazioan jasota egon, 4,5 metrotik gorako aurrealde eraikikorra izan eta 40 metro koadrotik gorako azalera badute.

Ez da finken azpizatiketa edo lurzatiaketa berriak egiten utziko, haien aurrealdeak alde bakoitzeko Arau Berezietan ezarritakoak baino txikiagoak gertatzen badira.

**5.1.13. Gehienezko aurrealdea.**—Adieraz daitezkeen aldeetan, lurzatiaren gehienezko aurrealdea finkatu ahal izango da, eraikuntzek beren altuera, bolumena, itxura eta eraikitze eritmoak zatikatzeko erabili behar-ko dutena.

## 3. SEKZIOA

## ORUBE HONDOA

**5.1.14. Definizioa.**—Horrelakotzat jotzen da kanpoko edo kaleko lerrokaduratik beste aldeko mugalerroraino puntu bakoitzean perpendikularki neurtutako dimentsioa.

**5.1.15. Lurzatiaren gehienezko hondoa.**—Adieraz daitezkeen aldeetan, lurzatiaren gehienezko hondoa finkatu ahal izango da, urbanizatzeko gai diren lurak, azken emaitzako hiri bilbea eta itxura kontrolatzeko, zatikatzeko erabili behar-ko dena.

## 4. SEKZIOA

## HONDO ERAIKIKORRA

**5.1.16. Definizioa.**—Puntu bakoitzean kanpoko edo kaleko lerrokadurara perpendikularki neurtutako dimentsio eraikikorra da, barruko lerrokadura ofiziala definitzen duena, eraikuntzaren altuera osoan nahiz jakineko solairu batetik gora.

**Epígrafe 2.—Rasantes y retranqueos**

**5.1.6. Rasante oficial.**—Es el perfil longitudinal de vía pública o plaza que sirve como nivel oficial a efectos de medición de altura.

Las rasantes oficiales en suelo consolidado serán las existentes en el momento de la entrada en vigor de este PGOU; en las UE que definen nuevas vías, las fijará el instrumento de planeamiento que las desarrolle, asegurando su conexión con el viario existente, atendiendo a las condiciones expresadas en el artículo 5.16.2 de estas Normas. Las cotas de las nuevas rasantes de las UE se ajustarán a la topografía actual del terreno, admitiéndose ajustes de más o menos un metro, de forma que no se afecte a los terrenos colindantes.

**5.1.7. Rasante actual.**—Es el perfil longitudinal de las vías actuales.

**5.1.8. Retranqueo a fachada.**—Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación exterior o de calle y la línea de fachada de la edificación, y que debe quedar libre de todo tipo de edificación, sobre y bajo rasante, salvo que de forma expresa se establezcan otras condiciones en las Claves particulares de aplicación.

**5.1.9. Retranqueo a lindero.**—Es el ancho de la faja de terreno comprendido entre los linderos de parcela, excepto el fijado por alineación exterior o de calle, y el resto las líneas de edificación: fachadas o medianerías.

En las Claves industriales se autorizará la instalación, en la franja de retranqueo, de pequeños cuerpos exentos de la edificación que puedan resultar necesarios para el proceso productivo (garitas, instalaciones especiales) siempre que dicha ocupación no exceda de  $0,2 \text{ m}^3/\text{m}^2$  de superficie de las franjas de retranqueo. El volumen así obtenido computa a efectos del cálculo de la edificabilidad.

En todo caso, el uso al que se destine la mencionada edificación auxiliar tendrá en cuenta los efectos sobre la misma de los niveles de impacto correspondientes.

**5.1.10. Chafalán.**—Es el truncado de la intersección (o esquina) de dos alineaciones oficiales de fachada.

Tendrá carácter de alineación oficial de fachada y se medirá perpendicularmente a la bisectriz del ángulo de las alineaciones oficiales de fachada.

## SECCIÓN 2.ª

## FRENTE DE SOLAR

**5.1.11. Definición.**—Es el lindero que, coincidiendo con la alineación exterior o de calle de cada parcela, proporciona a la misma el acceso principal.

**5.1.12. Frente mínimo.**—Es la longitud mínima de frente de solar que determina, entre otros parámetros, el carácter de edificable o no edificable de cada parcela.

Como excepción a lo anterior se consideran edificables aquellas parcelas con frente mínimo inferior al consignado para cada zona, siempre que, estando recogidas en el último Catastro de Hacienda publicado con anterioridad a la entrada en vigor de este PGOU y/o en la documentación que acompaña al presente Plan General, su frente edificable sea superior a 4,5 metros y su superficie sea mayor de 40 metros cuadrados.

No se permitirán nuevas subdivisiones o parcelaciones de fincas cuyos frentes resulten menores de los consignados en las Normas Particulares de cada zona.

**5.1.13. Frente máximo.**—En las zonas que se indiquen podrá fijarse un frente máximo de parcela por el que las edificaciones deban fraccionar su altura, volumen, apariencia y ritmos edificatorios.

## SECCIÓN 3.ª

## FONDO DE SOLAR

**5.1.14. Definición.**—Se entiende como tal la dimensión medida perpendicularmente en cada punto desde la alineación exterior o de calle hasta el lindero opuesto.

**5.1.15. Fondo máximo de parcela.**—En las zonas que se indique podrá fijarse un fondo máximo de parcela por el que los predios susceptibles de urbanizarse deban fraccionarse con el fin de controlar la trama y escena urbana resultante final.

## SECCIÓN 4.ª

## FONDO EDIFICABLE

**5.1.16. Definición.**—Es la dimensión edificable medida perpendicularmente en cada punto a la alineación exterior o de calle y que define la alineación oficial interior, tanto en toda la altura de la edificación, como a partir de una determinada planta.

**5.1.17. Gehienezko hondo eraikiorra.**—Lurzati bakoitzeko eraikuntza nagusirako gehienezko dimentsio eraikiorra da, alde bakoitzeko Arau Berezieta edo Plan Orokor hau garatzen duen dokumentazio grafikoan ezarriko dena.

Planoetan adierazten diren kotak edo alde bakoitzeko arautegian ezarritakoak kalearte osorako berdina direla ulertuko da, salbu eta, salbuespenez, alderantzizkoa adierazten bada edo berariazko kotak jartzen badira; kasu honetan, metrotan adierazitako kota izango da nagusi marrazkiaren gainetik.

## 5. SEKZIOA

**LURZATI GARBIA. LUZATIAREN (EDO ORUBEAREN) ZATI ERAIKIORRA**

**5.1.18.** Lurzati garbia dugu kanpoko lerrokadurek eta beste lurzati batzuekin dituen mugaleroek biltzen dutena.

Lurzatiaren (edo orubearen) zati eraikiorra dugu kanpoko edo kaleko lerrokaduren, barruko lerrokaduren eta lerrokadura edo atzera-eman-guneren bati loturik ez dauden lurzatiaren gainerako mugaleroen artean bilduta dagoena, eta beronen barruan gauzatzen dira eraikuntzarako eskubideak, baldin eta Ordenantza hauetan finkatzen diren gainerako baldintzak betetzen badira. Zenbait kasutan, dokumentazio grafikoak finkatu egin dezake eraikuntza nagusia kokatu ahal izateko arloa, Gako bakoitzaaren kokaera baldaintza bereziak aplikatzeko muga osagarri gisa, mugimendu arloa osatzen duena.

## 6. SEKZIOA

**OKUPATURIKO AZALERA**

**5.1.19. Definizioa.**—Plano horizontal baten gainera eraikuntzaren kanpoko lerroak, egonez gero hegalkinak barne, bertikalki proiektatzera-koan definitzen dena da.

Okupaturiko azalera zenbatzeko, ez dira kontutan hartuko aparkalekura diren sestra azpitiko eraikuntzak.

## 7. SEKZIOA

**GEHIENEZKO AZALERA ERAIKIORRA (ERAIKITAKO GUTZIZKO AZALERA)**

**5.1.20. Definizioa.**—Lurzati edo orube jakin batean, solairu eraikior gutzietan dagokien azaleraren batura da, honako azalera hauek salbu:

— Sestra azpiko aparkalekua, gako bakoitzak ezartzen duen mugaraino. Gaindikina eraikitako azalera gisa kontatzen da.

— Goiko solairuen erabilerei loturik dauden instalazio edo zerbitzuak, honetarako aukera ematen den gakoetan.

— Trastelekuetarako eta/edo eraikinaren instalazio teknikoetarako aldeak, 5.1.3 epigrafean definitzen diren eraikinaren gehienezko altueraren gainetik kokatzen direnak.

Gehienezko azalera eraikior hori alde bakoitzerako beren beregi finkatutako Eraikortasun Koefizientearen arabera zehaztuko da edo, koefiziente hori finkatzen ez denean, arautegi honetako gainerako baldintzak (hondo eraikiorra, okupaturiko azalera, etab.) zuzenean aplikatuz ateratzen diren gehienezkoen arabera. Gorputz irtenak, horretarako bide ematen den Gakoetan, %100ean kontatzen dira beren hiru aldetatik itxita badaude, eta %50ean gainerako kasuetan.

Etxebizitza kolektiboaren aldeetan, ez dira kontatuko, eraikortasunari dagokionez, ataripeak, pasaiak eta behe solairu irekiak.

**5.1.21. Eraikortasun koefizientearen.**—Sestra gaineko gehienezko azalera eraikiorraren eta lurzatiaren azaleraren arteko zatidura da. Zenbait industri Gakotan, sestra gaineko gehienezko bolumen eraikiorraren eta lurzatiaren azaleraren arteko zatidura gisa definitzen da. Kasu horietan, eta bere bihurturaren ondoretarako, 4m<sup>3</sup> industri lurzoru 1m<sup>2</sup> azalera eraikiorraren baliokide direla ulertuko da.

Eraikortasun koefizientearen garbia edo gordina izan daiteke, hots, alboetako mugaleroek eta kanpoko edo kaleko lerrokadurak definitzen duten lurzatiaren azalera hartzen bada lehenengo kasuan, edo jarduketaren gutzizko azalera (BU), hau da, Barne Sistemak (Lurzoru Urbanizakorraren kasuan) edo nolanhiko kale mota eta lagapen arloa hartzen badira, gainerako kasuetan.

## 8. SEKZIOA

**AZALERA ASKEA**

**5.1.22. Definizioa.**—Okupaturiko azaleratik kanpo geratzen den lurzatiaren azalera da.

**5.1.23. Lurzati edo argi patioa.**—Lurzati eraikiorraren barruan kokaturik eta eraikuntza nagusiaz inguratutako dagoen guneko askea da.

**5.1.24. Kalearteko patioa.**—Kalearte barruko guneko askea da, barruko lerrokadurek definitu eta mugatzen dutena.

**5.1.17. Fondo máximo edificable.**—Es la máxima dimensión edificable para la edificación principal de cada parcela, establecida bien en las Normas Particulares de cada zona, bien en la documentación gráfica que desarrolle el presente Plan General.

Las cotas indicadas en los planos o las consignadas en la normativa de cada zona se entenderán iguales para toda la manzana, salvo cuando, excepcionalmente, se indicase lo contrario o se acotase expresamente, en cuyo caso prevalecerá la cota en metros sobre el dibujo.

## SECCIÓN 5.ª

**PARCELA NETA. PARTE DE PARCELA (O DE SOLAR) EDIFICABLE**

**5.1.18.** La parcela neta es la contenida por las alineaciones exteriores y sus linderos con otras parcelas.

La parte de parcela (o de solar) edificable es la comprendida dentro de las alineaciones exteriores o de calle, alineaciones interiores y el resto de los linderos de la parcela no sujetos a alguna alineación o retranqueo, y en cuyo interior se realizan los derechos edificatorios siempre que se cumplan las otras condiciones fijadas en estas Ordenanzas. En ciertos casos, la documentación gráfica puede fijar el área dentro de la cual puede situarse la edificación principal, como limitación suplementaria a la aplicación de las condiciones particulares de posición de cada Clave, lo que constituye un área de movimiento.

## SECCIÓN 6.ª

**SUPERFICIE OCUPADA**

**5.1.19. Definición.**—Es la definida por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de la edificación incluidos vuelos, si éstos existieran.

A efectos de cómputo de la superficie ocupada, no contabilizarán aquellas construcciones bajo rasante destinadas a aparcamiento.

## SECCIÓN 7.ª

**SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIBLE (SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA)**

**5.1.20. Definición.**—Es la suma de la superficie correspondiente a todas las plantas construibles en una determinada parcela o solar, exceptuando las siguientes superficies:

— Estacionamiento bajo rasante, hasta el límite obligado por cada clave. El exceso computa como superficie edificada.

— Instalaciones o servicios que estén vinculadas a los usos de las plantas superiores en las claves en que esto se permita.

— Zonas destinadas a trasteros y/o instalaciones técnicas del edificio que se sitúen por encima de la altura máxima de la edificación, tal y como viene definida en el epígrafe 5.1.3.

Dicha superficie máxima construible se determinará bien en función del Coeficiente de Edificabilidad fijado expresamente para cada zona o, cuando éste no se fije, por la aplicación de los máximos permitidos por la aplicación directa del resto de condiciones de la presente normativa (fondo edificable, superficie ocupada, etc.). Los cuerpos volados, en las Claves en que se permitan, computan al 100% cuando están cerrados por tres de sus lados y al 50% en el resto de los casos.

En las zonas de vivienda colectiva no se computarán, a efectos de edificabilidad, los soportales, pasajes y plantas bajas diáfanos.

**5.1.21. Coeficiente de edificabilidad.**—Es el cociente de la superficie máxima construible sobre rasante y la superficie de parcela. En ciertas Claves industriales, se expresa como el cociente entre el volumen máximo construible sobre rasante y la superficie de parcela. En dichos casos, y a los efectos de su conversión, se entenderá que 4 m<sup>3</sup> en suelo industrial equivalen a 1 m<sup>2</sup> de superficie construible.

El coeficiente de edificabilidad podrá ser neto o bruto según se tome la superficie de parcela definida por los linderos laterales y la alineación exterior o de calle de la misma, o la superficie total (UE) de la actuación, incluyendo Sistemas Interiores (en el caso del Suelo Urbanizable) o cualquier tipo de calle y área de cesión en los demás casos.

## SECCIÓN 8.ª

**SUPERFICIE LIBRE**

**5.1.22. Definición.**—Es la parte de la parcela excluida de la superficie ocupada.

**5.1.23. Patio de parcela o de luces.**—Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable, y rodeado por la edificación principal.

**5.1.24. Patio de manzana.**—Es el espacio libre interior de las manzanas, definido y limitado por las alineaciones interiores.



Kalearteko patioak barruko plaza eta lorategietarako erabili ahal izango dira, jabetza eta erabilera publiko edo jabe erkidegoan pribatua dutela.

**5.1.25. Patio ingelesa.**—Espaloi edo lurraren Egungo Sestra Ofizialaren azpitiko lurzatiko patioa da.

**5.1.26. Jarduketa Eremuaren zerbitzurako plazak eta lorategiak.**—Plan Orokor honetan, eta berau garatzen duten agirietan, horrelakotzat aurreikusten diren arloak dira; destinoa dute biztanleriak astialdiko xedeetarako iraunkortasunez erabili eta gozatzeko eta ume jolasetarako edo helduenerako, inoizkako ospakizunetarako, kontzertuetarako, etab. erabiltzea. Garaje edo aparkaleku pribatu zein publikorako soilik baimenduko dira sestra azpiko eraikuntzak, lorategiak egiteko 0,60 metro lodierako landarezko lur geruza bat jartzeko bide ematen duen estalkia dutela, bai eta gune horien apaindura eta berezkotasuna gehitzeko diren eraikuntzak, monumentuak, etab. ere, Udalak adierazitako lekuetan.

## 9. SEKZIOA

## SOLAIRUEN ALTUERA ASKEA

**5.1.27. Definizioa.**—Dagokion solairuko zoruaren gainaldetik sabaia-  
ren behealdera bitarteko aldea da.

**5.1.28. Solairuen gutxienezko altuera askea.**—Solairu baterako baimentzen den gutxienezko altuera askea da. 3,60 metrotan finkatzen da kaletiko sarbidea izan dezakeen behe solairurako, bi solairuko eraikinetan salbu, hauetan behe solairuaren gutxienezko altuera 3 metrokoa izango baita. Garajetarako diren behe solairuak salbuesten dira, hauen gutxienezko altuera 2,20 metrokoa izango baita, eta 02 (Dentsitate Urriko Familia Bakarreko Egoitzetarakoa), 03 (Dentsitate Altuko Familia Bakarreko Egoitzetarakoa) eta 04 (Jabarikidetzeta) Gakoetako behe solairuak, hauen gutxienezko altuera gainerako solairuena bera izango baita.

Gainerako solairuek 2,50 metroko gutxienezko altuera izango dute. Eraikortasuna solairuartea gertarazteko moduan taxutzen bada, taxuketa horri atxikitako behe solairuaren azaleraren %50etik gora gabekoa ez den solairuartea, alegia, solairuaratearen proiektiopean dagoen behe solairuko aldean gutxienezko altuera askeak 2,50 metro eduki ahal izango du. Solairuarate horrek, gutxienez, altuera aske bera izango du, eta bere azalerak eraikortasunaren hainbaketa osatzen du.

Txapitula erako gune bizigaietan, fatxadako barne paramentu bertikalaren altuerak ez du 1,65 metrotik beherakoa izaterik, erabileraren araberak aplikagarri izan daitezkeen bizigaitasun baldintzak bete behar izatearen kaltetan gabe.

**5.1.29. Gehienezko altuera askea.**—Behe solairurako 4 metrokoa izango da, eta 3 metrokoa gainerakoetarako, Gakoak altuera solairu kopurutan finkatzen duenean. Bestela, gehienezko altuera nahi dena izango da.  $m^2/m^2$ -tan adierazten diren eraikortasunak  $m^2/m^2$ -tan agertzen diren eta-  
ra bihurtzeko, 4 metroko altuera hartuko da.

**5.1.30. Forjatuak.**—Altuerean eta/edo eraikortasunen zenbaketa dela-  
eta, solairuei dagozkienak tartearritako forjatuenekin gehitu beharra dago-  
nean, 25 cm.ko gutxienezko lodiera hartuko da pisuen artean dauden for-  
jatu-  
etarako eta 30 cm.koa gainaldekoetarako. Gainalde arinen kasuan, hainbatzen zaien gutxienezko lodiera 15 cm.koa izango da, lodiera hori onar-  
tzen ez delarik egoitzazko eraikinetan egiten diren zenbaketetan.

## 10. SEKZIOA

## ERAIKUNTZAREN GEHIENEZKO ALTUERA

**5.1.31. Definizioa.**—Eraikuntzaren gehienezko altuera izango da ses-  
tra ofizialek eraikuntzaren koroapen ertzeratik bitartean dagoena. Koroapen  
ertzaren gainetik atikoak, igogailuko dorretxoak, pergolak, eskailerako kaxak,  
terrazako petoak eta elementu osagarriak soilik gailendu ahal izango dira,  
beren puntu guztiak koroapen ertzean euskarritzen den 45 graduko plano  
lapran baten azpitik geratzearen baldintzapean.

**5.1.32. Koroapen ertza.**—Fatxadaren (edo fatxadako lerrokadura  
ofizialaren) kanpoko planoaren eta estalkiaren kanpoko planoaren arteko  
gurutzalderoa da.

Estalkia horizontala denean, koroapen ertza izango da fatxadaren kan-  
poko planoaren eta estalki forjatuaren akaberako kanpoaldearen gurutzal-  
deroa izango da.

**5.1.33. Neurtzeko prozedura.**—Eraikuntzen altuera, Fatxaren  
Lerrokadura Ofizialaren erdigunetik igarotzen den orubearen aurrealdeko  
bertikalean, eta espaloirean sestratik Koroapen Ertzeraino neurtuko da, bere  
luzera 20 metrotara iristen ez bada; luzera hori gainditzen bada, puntu baxue-  
netik 10 metrotara hartuko da; eraikuntza 15 metroka mailakatu behar  
dela.

**5.1.34. Aurrealde batzuk dituzten orubeak.**—Orube batek bi  
kaleetarako aurrealdea bada, kale bakoitzerako Gehienezko Altuera bere  
kalearteko aurrealderako finkatutakoa izango da, eraikitako bolumena 45  
graduko galiboan egon behar dela.

Los patios de manzana podrán destinarse a plazas y jardines interiores de propiedad y uso público o privado en comunidad de propietarios.

**5.1.25. Patio inglés.**—Es el patio de parcela por debajo de la Rasante Oficial Actual de la acera o terreno.

**5.1.26. Plazas y jardines al servicio del Ambito de Actuación.**—Son aquellas áreas previstas como tales en el presente Plan General, o en los documentos que lo desarrollen, cuyo destino es el uso y disfrute permanente por parte de la población con fines de esparcimiento y uso de juegos infantiles o de adultos, celebraciones esporádicas, conciertos, etc.

Sólo se permitirán construcciones bajo rasante con destino a garaje, o aparcamiento, privado o público, con cubierta que permita una capa de tierra vegetal para ajardinamiento de 0,60 metros de espesor, así como aquellas construcciones, monumentos, etc, que sirvan para acrecentar el ornato y singularidad de dichos espacios, en los lugares indicados por el Ayuntamiento.

## SECCIÓN 9.ª

## ALTURA LIBRE DE PLANTAS

**5.1.27. Definición.**—Es la distancia que media entre la cara superior del pavimento y la inferior del techo de la planta correspondiente.

**5.1.28. Altura mínima libre de plantas.**—Es la mínima altura libre que se permite para una planta. Se fija en 3,60 metros para la planta baja con posible acceso desde la calle, salvo en edificios de dos plantas, en los que la altura mínima de la planta baja será de 3 metros. Se exceptúan las plantas bajas dedicadas a garaje, en las que la altura mínima será de 2,20 metros; y las plantas bajas de las Claves 02 (Residencial Unifamiliar en Baja Densidad), 03 (Residencial Unifamiliar en Alta Densidad) y 04 (Condominio), cuya altura mínima será igual al del resto de las plantas.

Las demás plantas tendrán una altura mínima de 2,50 metros.

En el caso de que se disponga la edificabilidad de manera tal que dé lugar a entreplanta, que no ocupe más del 50% de la superficie de la planta baja afecta a dicha disposición, la altura libre mínima en la zona de la planta baja que se encuentre bajo la proyección de la entreplanta podrá tener 2,50 metros. Dicha entreplanta tendrá al menos la misma altura libre, y su superficie completa a efectos del cálculo de la edificabilidad.

En espacios abuhardillados habitables, no se permite que la altura del paramento vertical interior de fachada sea menor de 1,65 metros, con independencia del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad que puedan ser aplicables en función del uso.

**5.1.29. Altura máxima libre.**—Será de 4 metros para la planta baja, y de 3 metros para las restantes cuando la Clave fije la altura en número de plantas. En caso contrario, la altura máxima será libre. Para la conversión entre las edificabilidades expresadas en  $m^2/m^2$  y las que aparecen en  $m^2/m^2$ , se tomará una altura de 4 metros.

**5.1.30. Forjados.**—Cuando, por motivos del cómputo de alturas y/o edificabilidades, sea necesario incrementar las correspondientes a las plantas con las de los forjados interpuestos, se tomará un espesor mínimo para los mismos de 25 cm en los situados entre pisos, y de 30 cm para los de cubierta. En caso de cubiertas ligeras, su espesor mínimo de cómputo será de 15 cm, no admitiéndose dicho espesor para cálculos efectuados en edificios residenciales.

## SECCIÓN 10.ª

## ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN

**5.1.31. Definición.**—La altura máxima de la edificación es la que media entre la rasante oficial y la arista de coronación del edificio. Por encima de la arista de coronación sólo se podrán elevar áticos, torreones de ascensor, pérgolas, cajas de escalera, petos de terraza y elementos complementarios con la condición de que todos sus puntos queden por debajo de un plano inclinado de 45 grados que se apoya en la arista de coronación.

**5.1.32. Arista de coronación.**—Es la intersección del plano exterior de la fachada (o de la alineación oficial de fachada) con el plano exterior de cubierta.

Cuando la cubierta sea horizontal, se tomará como arista de coronación la definida por intersección entre el plano exterior de fachada y la cara de terminación exterior del forjado de cubierta.

**5.1.33. Procedimiento de medición.**—La altura de las edificaciones se medirá en la vertical del frente del solar que pasa por el punto medio de la Alineación Oficial de Fachada, y desde la rasante de la acera hasta la Arista de Coronación, si su longitud no llega a 20 metros; si se sobrepasara, se tomará a los 10 metros del punto más bajo, debiéndose escalar la edificación cada 15 metros.

**5.1.34. Solares con más de un frente.**—Cuando un solar tenga frente a dos calles, la Altura Máxima a cada calle será la fijada para su frente de manzana, estando el volumen edificado comprendido en un gálibo de 45 grados.

**5.1.35. Eraikuntzaren gehienezko altueraren identifikazioa.**—Solairu guztien altuerak, tarteko forjatuenak eta estalkiarena barne, batuz gero zehaztuko da.

**5.1.36. Solairu kopurutan adierazten den altuera.**—Eraikuntzarako baimentzen den altuera, Gako edo plano jakin batean, solairu kopuruetan adierazita datorrenean, kopuru horretan sartuta ulertuko dira eraikitor guztiak, behe solairua eta solairuarreak, egonez gero, barne.

## 11. SEKZIOA

## LURZATIKO ERAIKUNTZA

**5.1.37. Definizioa.**—Udalaren lizentziari loturik egon eta lurzatian burutzen den edozein eraikuntza da, finkoa edo desmontagarria, behin-behinekoa edo behin-betikoa izan. Bi motatan banatzen da: Eraikuntza nagusia eta bigarren mailako Eraikuntza, hauek, berriz, honako hauetan azpibanatu daitezkeela: sestra gaineko Eraikuntza eta sestra azpiko Eraikuntza.

**5.1.38. Eraikuntza nagusia.**—Lurzati bakoitzaren barruan, kanpoko edo kaleko lerrokaduren, barruko lerrokaduren eta zenbait lerrokadurari edo atzera-emanguneri loturik ez dauden lurzatiaren gainerako mugaleroen artean dagoen eraikuntza da.

**5.1.39. Bigarren mailako eraikuntza.**—Lurzati bakoitzaren barruan eta dagokien eraikinarenean behe solairuko altuera gainditu gabe, lurzatiako patioa edo bere azalera askea okupatzen duen eraikuntza, okupazio hau Gako aplikagarrian baimenduta dagoenean.

**5.1.40. Bigarren mailako eraikuntzaren gehienezko altuera.**—Zoladuraren gainaldetik edo lurzatiaren aurrealdeko zorutik bigarren mailako eraikuntza horren elementurik altuenera (petoa, eskudela, etab) neurtutako distantzia da. Edozein modutan ere, ez da inoiz ere 3,60 metrotik gorakoa izango.

**5.1.41. Sestra gaineko eraikuntza.**—Beren sabaiaren kota, puntu guztietan, sestra ofizialaren gainetik metro batetik gorakoa duten eraikuntzaren solairuek osatzen dute.

**5.1.42. Sestra azpiko eraikuntza.**—Beren sabaiaren kota, puntu guztietan, sestra ofizialaren gainetik metro bateko gehienezko altueran duten eraikuntzaren solairuek osatzen dute.

## 12. SEKZIOA

## BALKOIAK, TERRAZAK, BEGIRATOKIAK ETA ITXITAKO GORPUTZ IRTENAK

**5.1.43. Balkoiak.**—Edozein fatxatetik, lehen solairutik gorako forjatuen irtenak dira, ezein aldetatik itxi gabekoak. Balkoien gehienezko hegaldura eta finkaren alBOEtako mugaleroekin gorde behar duten gutxienezko alde 0,70 metrokoa izango da, espaloiairen zabalaren erdia gainditzerik ez dutela haren gainean irteten direnean. Elementu irten guztien baturak ez du solairu bakoitzeko fatxadaren guztizko luzera gaindituko, balkoien proiektzioa gune publikoaren gainera erortzen denean. Behe solairuko balkoiak debekatzeko dira eta 6 metrotik beherako zabalera duten kaleetan; halaber, balkoien eraikuntza debekatzeko da kaleko sestratik 3,40 metro baino gutxiagotara dagoen edozein puntutan.

**5.1.44. Terrazak.**—Lehen solairutik gorako forjatuen irtenek osatzen dituzte, hiru aldetatik soilik itxia daudenean. Terrazen gehienezko hegaldura metro batekoa izango da, eta finkaren alBOEtako mugaleroetara gorde behar duten gutxienezko distantzia 0,70 metrokoa, espaloiairen zabalaren erdia gainditzerik ez dutela, espaloia gainera proiektatzen direnean. Behe solairuko terrazak debekatzeko dira eta 6 metrotik beherako zabalera duten kaleetan; halaber, terrazaren eraikuntza debekatzeko da kaleko sestratik 3,40 metro baino gutxiagotara dagoen edozein puntutan.

**5.1.45. Begiratokiak.**—Lehen solairutik gora, beren altuera eta perimetro guztian beiraztatutik dauden hegaldurek osatzen dituzte. Begiratokiaren gehienezko hegaldura eta finkaren alBOEtako mugaleroetara gorde behar duten gutxienezko distantzia 0,70 metrokoa izango da, espaloiairen zabalaren erdia gainditzerik ez dutela, espaloia gainera proiektatzen direnean. Elementu irten guztien baturak ez du, solairu bakoitzean, fatxadaren guztirako luzeraren %50tik gorakoa izaterik, begiratokiaren proiektzioa gune publikoaren gainera erortzen denean. Behe solairuko begiratokiak debekatzeko dira eta 6 metrotik beherako zabalera duten kaleetan; halaber, begiratokiaren eraikuntza debekatzeko da kaleko sestratik 3,40 metro baino gutxiagotara dagoen edozein puntutan.

**5.1.46. Itxitako gorputz irtenak.**—Eraikinarenean ezarpen lerroetik kanpora, guztiz edo zati batez, proiektatzen diren eraikuntzako gorputzak dira, bi alde edo gehiagotatik fabrika-obraz eginak. Fatxadako lerrokadura gainditzen dutenean, terrazek bete behar dituzten baldintzak eurak bete behar dituzte.

**5.1.35. Identificación de la altura máxima de edificación.**—Venrá determinada por la suma de todas las alturas máximas de las plantas, incluidos los forjados intermedios y el de cubierta.

**5.1.36. Altura expresada en número de plantas.**—Cuando la altura permitida para la edificación venga expresada, en una determinada Clave o plano, en número de plantas, en dicho número se entenderán comprendidas todas las construibles, incluida la planta baja y las entreplantas, si éstas existieran.

SECCIÓN 11.<sup>a</sup>

## EDIFICACIÓN DE PARCELA

**5.1.37. Definición.**—Comprende toda construcción fija o desmontable, provisional o definitiva, sujeta a licencia municipal, que se ejecute en la parcela. Se divide en dos tipos: Edificación principal y Edificación secundaria, pudiéndose éstas a su vez subdividirse en: Edificación sobre rasante y Edificación bajo rasante.

**5.1.38. Edificación principal.**—Es la edificación que, dentro de cada parcela, se halla comprendida entre las alineaciones exteriores o de calle, alineaciones interiores y el resto de los linderos de la parcela no sujetos a alguna alineación o retranqueo.

**5.1.39. Edificación secundaria.**—Es la edificación que, dentro de cada parcela y sin sobrepasar la altura de planta baja del edificio correspondiente, ocupa parcialmente el patio de parcela o su superficie libre, cuando esta ocupación viene autorizada por la Clave de aplicación.

**5.1.40. Altura máxima de la edificación secundaria.**—Es la distancia medida desde la cara superior del pavimento o suelo del frente de parcela al elemento constructivo (peto, barandilla, etc.) superior de dicha edificación secundaria. En cualquier caso, nunca será superior a 3,60 metros de altura.

**5.1.41. Edificación sobre rasante.**—Es la constituida por las plantas de la edificación cuya cota de techo se sitúa a una altura superior a un metro sobre la rasante oficial, en todos sus puntos.

**5.1.42. Edificación bajo rasante.**—Es la constituida por las plantas de edificación cuya cota de techo se sitúa a una altura máxima de un metro sobre la rasante oficial, en todos sus puntos.

SECCIÓN 12.<sup>a</sup>

## BALCONES, TERRAZAS, MIRADORES Y CUERPOS CERRADOS VOLADOS

**5.1.43. Balcones.**—Están formados por los vuelos, no cerrados por ninguno de sus lados, desde cualquier fachada, de los forjados a partir de la planta primera. El vuelo máximo de los balcones y su separación mínima a los linderos laterales de la finca será de 0,70 metros, sin que puedan rebasar la mitad del ancho de la acera cuando se proyecten sobre ella. La suma de todos los elementos volados no excederá del 50% de la longitud total de fachada en cada planta, cuando la proyección de los balcones recaiga sobre el espacio público. Se prohíben los balcones en planta baja y en calles de ancho menor de 6 metros, así como su construcción en cualquier punto que esté a menos de 3,40 metros de la rasante de la calle.

**5.1.44. Terrazas.**—Están formados por los vuelos, no cerrados por más de tres de sus lados, de los forjados a partir de la planta primera. El vuelo máximo de las terrazas será de un metro y su separación mínima a los linderos laterales de la finca de 0,70 metros, sin que pueda rebasar la mitad del ancho de la acera cuando se proyecten sobre ella. Se prohíben las terrazas en planta baja y en calles de ancho menor de 6 metros, así como su construcción en cualquier punto que esté a menos de 3,40 metros de la rasante de la calle.

**5.1.45. Miradores.**—Están formados por los vuelos, acristalados en toda su altura y perimetro, a partir de la primera planta. El vuelo máximo de los miradores y su separación mínima a los linderos laterales de la finca será de 0,70 metros, sin que puedan rebasar la mitad del ancho de la acera cuando se proyecten sobre ella. La suma de todos los elementos volados no excederá del 50% de la longitud total de fachada en cada planta, cuando la proyección de los miradores recaiga sobre el espacio público. Se prohíben los miradores en planta baja y en calles de ancho menor de 6 metros, así como su construcción en cualquier punto que esté a menos de 3,40 metros de la rasante de la calle.

**5.1.46. Cuerpos cerrados volados.**—Son los cuerpos de edificación proyectados —total o parcialmente— fuera de la implantación del edificio, con obra de fábrica por dos o más lados. Cuando rebasen la alineación de fachada, cumplirán las mismas condiciones que las terrazas.

## 13. SEKZIOA

## OLANAK, MARKESINAK, ERLAITZAK ETA IRTENUNEAK

**5.1.48. Definizioa.**—Fatxada eta erakusleihen Lerrokaduratik gailendu eta eguraldiko gorabeheretatik babesteko nahiz fatxada horietako sarbideak, hutsarteak edo inpostak goratu eta nabarmentzeko, erakartzeko edo segurtasuna eskaintzeko baliagarri diren eraikuntzazko elementuak dira.

**5.1.49. Olanak.**—Espaloiaren Sestra Ofizialaren gaineko gutxienezko altuera askea 2,50 metrokoa izango da edozein puntutan, zurrunkak ez diren elementu esekiak onar daitezkeela, 2,30 metroko altuera askea utzi behar dutenak.

Gehienezko irtenunea espaloiaren zabalera baino 0,80 metro txikiagoa izango da, edozein modutan ere zuhaitzak eta hiri altzarrietako gaineko elementuak errespetatu behar direla.

**5.1.50. Markesinak.**—Espaloiaren Sestra Ofizialaren gaineko gutxienezko altuera askea 2,50 metrokoa izango da edozein puntutan eta bere gehienezko irtenunea espaloiaren zabalera baino 0,80 metro txikiagoa izango da, beti ere zuhaitzak eta hiri altzarrietako gainerako elementuak errespetatu behar direla.

**5.1.51. Erlaitzak.**—Erlaitz baten gehienezko irtenunea, fatxadako Lerrokadura Ofizialari dagokionez, 60 cm.koa izango da, erlaitzeko edozein puntutara perpendikulari neurtuta. Irtene horren gutxienezko altuera hiru metrotik gora egongo da, fatxadako lerrokaduraren edozein puntutan neurtuta.

**5.1.52. Bestelako irtenuneak.**—Behe solairuko elementu irtenak baimentzen dira, hala nola, zokaloak, errejak eta bestelako segurtasun elementuak, baldin eta fatxako lerrotik 10 cm. baino gehiago irteten ez badira.

## 14. SEKZIOA

## PUBLIZITATEA ERAIKINETAN

**5.1.53.** Sekzio honetan araupetzen ez diren alderdi guztiei dagokienez, Galdakaoko Udalak, karteldegien bitarteko Kanpoko Publizitatea araupetzeko har ditzakeen ordenantzek xedatzen dutenari egongo zaio.

Eraikinetako behe solairuko hutsarte, erakuslehoi edo bitrinek definitzen duten merkataritzako gunetik kanpo kokaturiko edozein publizitatezko elementu aurretiko udalaren lizentzia lortu behar izateari loturik dago. Debe-katurik geratzen da sekzio honetan definitzen diren gunetatik kanpo publizitatea, eraikinaren eraikuntza amaitu den unetik aurrera.

Argizko iragarki edo agerketen kasuan, instalazioaren arau teknikoak bete behar izateaz gainera, baimenduak izateko, agerketa edo banderaxotik 15 metro gutxiagotara kokaturiko lokal eta/edo etxebizitzaren baliatzaileen adostasuna behar izango dute. Iragarkiak merkataritza edo industriako aldeetan kokatu ahal izango dira, edo merkataritza, industria edo ikuskizunetarako soilik diren eraikinetan, eraikinen koroapen gisa, eraikinaren luzera osoa har dezaketela eraikinaren guztizko altueraren 1/5etik gora gabeko altuera dutela.

**5.1.54. Publizitatea mehelinetan.**—Arautegi honetako altuerari buruzko ordenantzak aplikatuz, agerian gelditzen diren mehelin-horietan, publizitatea jartzea eta publizitaterako erabiltzea baimenduko da, baldin eta duintasun eta estetikari buruzko gutxienezko baldintzak biltzen badituzte. Publizitatea euskarri mugikorrean jarriko da, eta udalaren lizentzia lortze-ra baldintzaturik egongo da; lizentzia honek indarreko epealdia adieraziko du, epealdi hori igarotakoan erakunde iragarlea publizitatezko euskarria desmuntatu beharko duela. Beharkizun hori ez betetzeari hirigintzazko urratze iritziko zaio eta Legearen arabera zehatuko da, iragarlearen pentzutan direla Udalak egingo duen ordezkero erazketaren gastuak.

**5.1.55. Agerketak.**—Horrelakotzat jotzen dira fatxadaren planoarekiko paralelo jartzen diren iragarkiak. Ezin izango dute urten 50 cm baino gehiago Fatxadaren Lerrokadura Ofizialean finkaturik dagoen planoan.

Debeku dira artapen iraunkorrerako baldintza egokiak betetzen ez dituzten materialez burutzen diren agerketa iraunkorrak.

Goiko solairuetan, agerketek 0,90 metroko xirrina atzemango dute gehienez; xirrina hori iragarki dagoen solairuko baoen dintelen gainean jarriko da.

**5.1.56. Banderinak.**—Horrelakotzat jotzen dira fatxadaren planoaren pareko iragarkiak.

Edozein puntutan, Espaloiaren Sestra Ofizialaren gaineko altuera askea hiru metrokoa izango da, 0,90 metroko gehienezko altuera duela eta fatxadako planotik espaloiaren luzera baino 0,80 metro gutxiago gailendu daitezkeela gehienez.

SECCIÓN 13.<sup>a</sup>

## TOLDOS, MARQUESINAS, CORNISAS Y SALIENTES

**5.1.48. Definición.**—Son los elementos constructivos que, sobresaliendo de la alineación de fachadas y escaparates, sirven tanto para proteger de los elementos naturales como para realzar y significar accesos, huecos o impostas de dichas fachadas, atraer la atención o proporcionar seguridad.

**5.1.49. Toldos.**—En cualquier punto la altura libre mínima sobre la Rasante Oficial de la acera será de 2,50 metros, pudiéndose admitir elementos colgantes no rígidos de los mismos que dejen libre una altura de 2,30 metros.

El saliente máximo será inferior en 0,80 metros al ancho de la acera, debiendo en cualquier caso respetar el arbolado y otros elementos del mobiliario urbano.

**5.1.50. Marquesinas.**—En cualquier punto la altura mínima libre sobre la Rasante Oficial de la acera será de 2,50 metros y su saliente máximo será inferior en 0,80 metros al ancho de acera, debiendo en cualquier caso respetar el arbolado y otros elementos del mobiliario urbano.

**5.1.51. Cornisas.**—El saliente máximo de una cornisa respecto de la Alineación Oficial de fachada será de 60 cm, medidos perpendicularmente a cualquier punto de aquélla. La altura mínima de dicho saliente se situará por encima de los tres metros, medidos en cualquier punto de la alineación de fachada.

**5.1.52. Otros salientes.**—Se autorizan elementos salientes en planta baja tales como zócalos, rejas y otros elementos de seguridad, siempre que no sobresalgan más de 10 cm de la línea de fachada.

SECCIÓN 14.<sup>a</sup>

## PUBLICIDAD EN LOS EDIFICIOS

**5.1.53.** Para todos aquellos aspectos no regulados en esta sección se estará a lo que puedan disponer las ordenanzas reguladoras de la publicidad exterior mediante carteleras, que pueda adoptar el Ayuntamiento de Galdakao.

Todo elemento publicitario situado fuera del espacio comercial definido por los huecos, escaparates o vitrinas de la planta baja de los edificios, estará sujeto a la concesión previa de licencia municipal. Queda prohibida la publicidad fuera de los espacios definidos en esta sección, a partir del momento en el que la construcción del edificio haya finalizado.

En caso de anuncios o muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación, requerirán para su autorización la conformidad de los usuarios de los locales y/o viviendas situados a menos de 15 metros de la muestra o banderín. Los anuncios podrán situarse en las zonas comerciales o industriales, o en edificios exclusivos comerciales, industriales o de espectáculos, como coronación de los edificios, pudiendo cubrir toda la longitud del edificio con una altura no superior a 1/5 de la altura total de edificio.

**5.1.54. Publicidad en medianerías.**—En muros de medianerías que queden al descubierto por aplicación de las ordenanzas de alturas de la presente normativa, se permitirá la fijación de publicidad y su uso publicitario siempre que reúnan las mínimas condiciones de dignidad y estética. La publicidad se fijará sobre soporte móvil, y estará condicionada a la obtención de licencia municipal, la cual expresará el período por el que se concede, caducado el cual la entidad anunciante vendrá obligada a desmontar el soporte publicitario. El incumplimiento de esta obligación será considerado infracción urbanística y sancionado con arreglo a Ley, corriendo a costa del anunciante los gastos de la remoción sustitutoria que será practicada por el Ayuntamiento.

**5.1.55. Muestras.**—Se entienden por tales los anuncios paralelos al plano de la fachada. No podrán rebasar en más de 50 cm el plano fijado por la Alineación Oficial de Fachada.

Quedan prohibidas las muestras permanentes realizadas con materiales que no reúnan las debidas condiciones para su conservación permanente.

En las plantas superiores, las muestras ocuparán como máximo una faja de 0,90 metros situada sobre los dinteles de los huecos de la planta anunciada.

**5.1.56. Banderines.**—Se entienden por tales los anuncios perpendiculares al plano de la fachada.

En cualquier punto, la altura libre sobre la Rasante Oficial de Acera será de tres metros, teniendo una altura máxima de 0,90 metros y sobresaliendo del plano de la fachada un máximo de la longitud de acera menos de 0,80 metros.

## 2. KAPITULUA

## ERAIKUNTZAREN ERABILERA BALDINTZA OROKORRAK

1. epigrafea.—*Erabileren bereizte mailak*

**5.2.1.** LLTBan ezartzen denari dagokionez, eta lurzorua erabilerari buruzko arautegi berezia ezartzeko xedez, erabilera hauek erabilera orokorretan eta erabilera xehekatuetan bereizten dira.

**5.2.2. Eremuen erabilera orokorrak.**—Erabilera orokorrak dira plangintzaren sektore edo eremuen bereizgarriak direnak, erabilera publiko eta pribatuaren nahasmendua barne, hauek hiri garapenaren prozesuan xehekatu beharko direla, hirigintza arau orokorren mailan definituta. Honako hauek dira HAPO honetan aurreikusten diren erabilera orokorrak:

- a) *Egoitzazkoa*, etxebizitza garatzen deneko tipologia eta intentsitate ezberdinak biltzen dituena.
- b) *Industriakoa*, ekoizpen jarduerak garatzen deneko tipologia eta intentsitate ezberdinak biltzen dituena.
- c) *Hirugarren mailakoa*, bulego, merkataritza, ekipamendu pribatu eta ostatuetarako erabilerak biltzen dituena.
- d) *Askea*, parkeak, lorategiak eta landagunea biltzen dituena.
- e) *Komunikazioak eta zerbitzuak*, trenbideetarako gunea, gurgildu-netarako bideak eta azpiegiturak biltzen dituena.
- f) *Berezia*, erakundeak eta ekipamendu publikoa nahiz segurtasun eta defentsarako instalazioak biltzen dituena.
- g) *Mistoa*, erabilera orokor bat baino gehiago dituen jarduketaren eremuetan, eremuen baldintza berezietan dagozkien hirigintzako fitxetan adierazita egongo diren eta Hirigintza Arau hauen Eranskinetako agiriaren biltzen diren portzentaien arabera.

**5.2.3.** Erabilera orokorreko erabilera xehekatu batzuk dituzte. Era berean, erabilera xehekatu bat erabilera orokor bat baino gehiagoren atalbanaketan egon daiteke. Batzuek eta besteek osagai dituzten erabilera mota ezberdinei buruzko zehaztapenen bitartez bereizten dira.

**5.2.4. Eraikuntzaren erabilera xehekatuak.**—LLTBan ezartzen duenaren arabera, eta lurzorua erabilera erabilerari buruzko arautegi ezartzeko xedez, erabilera horiek honako hauetan bereizten dira:

- a) Automobila.
- b) Egoitzazkoa.
- c) Industriakoa eta biltegiak.
- d) Merkataritzakoa.
- e) Bulegoak.
- f) Hotel eta ostatuetarako.
- g) Gizarte-kulturazkoa, ikuskizunak eta batzar gelak.
- h) Hezkuntzakoa.
- i) Osasun-laguntzazkoa.
- j) Erlijosoa.
- k) Kiroletarakoa.
- l) Gune askeak eta berdeguneak.
- m) Azpiegiturak eta zerbitzu publikoak.
- n) Bide sarea.

Ondorengo sekzioetan xehekatzen dira erabilera bakoitzak bete behar dituen baldintzak. Sekzio batean alderantzizkorik zehazten ez denean, edozein erakin motari aplikatuko zaizkio egoitzazko erabilerari buruzko baldintzak, dimentsioei buruzko gutxienezko zehaztapenei dagokien guztian (elementu komunak, zerbitzuak, etab.), eta industriako erabilerari buruzkoak, erabilerak ingurunean izan ditzakeen eraginei (isurketak, zaratak, etab.) buruzko baldintzei dagokienez.

**5.2.5.** Erabilera bakoitzerako adierazten diren baldintza orokorrez gain, erabilerok ezartzen diren erakinek eraikuntzari eta beraren inguruneari ezartzen zaizkion baldintza orokorrak bete beharko dituzte.

2. epigrafea.—*Erabileren izaera*

**5.2.6.** Erabileren izaera ezberdina dute aplikazio-klabe bakoitzean; izan ere, erabilerok, klabe jakin baterako, berezkoak, bateragarriak, jasanokorrak edo debekatua izan daitezke. Arau hauek errazago erabiltze aldera, erabilera osagarriak (ezik, baldin eta horiek zehazten ez bada, zerbait erabilera ezin da baimendu) erabilera bategarriekin dagokien multzoaren barruan jasotzen dira, zeren magnitude egokiak Eraikuntzako Erabilera eta Higienarako Baldintza Orokorretan finkatu baitira.

**5.2.7. Berezko erabilera.**—Berezko erabileratzat jotzen da lurralde eremu bateko erabilera nagusia edo gehienez ezarrita dagoena, hots, esparru baten antolamendua edo lurzati baten erabilpena horretara zehazten duena. Izaera hori duen erabilera batek jarraiko alde baten azalera erakien %75a (ehuneko hirurogeita hamabost) atzeman behar du gutxienez, eta aipatutako alde horretan eraikuntzak dituen baldintza bereziak adierazten dituen klabe batez araupetuko da. Gainerako %25a berezko erabilerak berak atzeman ahal izango du (baldin eta aldean ezin bada erabilera bateragarriarik ezarri), edo bestela, aplikazio-klabean alderako onartzen diren erabilera bateragarri guztien baturak.

## CAPITULO 2

## CONDICIONES GENERALES DE USO EN LA EDIFICACION

Epígrafe 1.—*Niveles de desagregación de usos*

**5.2.1.** En relación con lo establecido en la TRLS, y a los efectos de establecer la normativa particular de los usos del suelo, éstos se desagregan en usos globales y usos pormenorizados.

**5.2.2. Usos globales de los ámbitos de planeamiento.**—Son usos globales los que caracterizan los Sectores o ámbitos de planeamiento, incluyendo mezcla de usos públicos o privados que deberán pormenorizarse en el proceso de desarrollo urbano, definidos a nivel de normas urbanísticas generales. Los usos globales considerados en este PGOU son los siguientes:

- a) *Residencial*, que incluye las diferentes tipologías e intensidades en las que se desarrolla la vivienda.
- b) *Industrial*, que incluye las diferentes tipologías e intensidades en las que se desarrolla la actividad productiva.
- c) *Terciario*, que incluye usos de oficina, comercial, equipamientos privados y usos hoteleros.
- d) *Libre*, que incluye los parques, los jardines y el espacio rural.
- e) *Comunicaciones y servicios*, que incluye el espacio ferroviario, rodoviario y las infraestructuras.
- f) *Especial*, que incluye las instituciones y el equipamiento público, así como las instalaciones para la seguridad o la defensa.
- g) *Mixto*, en aquellos ámbitos de actuación en los que coexista más de un uso global, en porcentajes que vendrán expresados en sus correspondientes fichas urbanísticas expresivas de las condiciones particulares de los ámbitos, y que se incluyen en documento anejo a estas Normas Urbanísticas.

**5.2.3.** Los usos globales contienen varios usos pormenorizados. Asimismo, un uso pormenorizado puede formar parte del desglose de más de un uso global. Tanto unos como otros se caracterizan a través de las especificaciones relativas a los distintos tipos de usos que los componen.

**5.2.4. Usos pormenorizados de la edificación.**—En relación con lo establecido por la TRLS, y a efectos de establecer la correspondiente normativa de usos del suelo y de la edificación, éstos se desagregan en los siguientes:

- a) Automóvil.
- b) Residencial.
- c) Industrial y almacenaje.
- d) Comercial.
- e) Oficinas.
- f) Hotelero y hostelero.
- g) Socio-cultural, espectáculos y salas de reunión.
- h) Educativo.
- i) Sanitario-asistencial.
- j) Religioso.
- k) Deportivo.
- l) Espacios libres y zonas verdes.
- m) Infraestructuras y servicios públicos.
- n) Red viaria.

Las secciones siguientes pormenorizan las condiciones que deben ser cumplidas por cada uso. Cuando en una sección no se especifique lo contrario, a cualquier tipo de edificio le será aplicable el conjunto de condiciones relativas al uso residencial para todo lo relacionado con las especificaciones mínimas dimensionales (elementos comunes, servicios, etc.), y al uso industrial para el conjunto de condiciones que se refieren a los impactos del uso sobre el medio circundante (vertidos, ruidos, etc.).

**5.2.5.** Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, los edificios que los albergan deberán cumplir con las condiciones generales aplicables a la edificación y a su entorno.

Epígrafe 2.—*Naturaleza de los usos*

**5.2.6.** Los usos tienen distinta naturaleza en cada Clave de aplicación, según se trate de usos que, para una determinada Clave, sean característicos, compatibles, tolerables o prohibidos. A los efectos de una mayor sencillez en el manejo de estas Normas, se engloban los usos complementarios (es decir: aquellos sin los cuales ciertos usos no pueden autorizarse) en el concepto de usos compatibles, al haber fijado las magnitudes correspondientes en las Condiciones Generales de Uso e Higiene en la Edificación.

**5.2.7. Uso característico.**—Es uso característico aquel que argumenta la ordenación de un ámbito, o la utilización de una parcela, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considere. Un uso de esta naturaleza debe ocupar, al menos, el 75% (setenta y cinco por ciento) de la superficie edificada de un área continua regulada a través de una Clave que expresa las condiciones particulares de la edificación en dicho área. El restante 25% podrá, en su caso, ser ocupado por el mismo uso característico (si la zona carece de tolerancia para usos compatibles) o por la suma de todos los usos compatibles que sean admitidos para la zona por su Clave de aplicación.

Berezoak ez diren erabileren laurden baten konputaketa egite alde-  
ra, ondokoak hartu beharko dira kontuan:

- a) Erabilera eskusiboko orubeen gainean eraikitako azalerak, baldin eta erabilera hori berezkoaz bestekoa bada.
- b) Berezkoaz besteko erabileretarako azalerak, baldin eta alderako berezko erabilerarekin bat datorren erabilera ezarrita duen eraikinen batean sartzen badira.

**5.2.8. Erabilera bateragarriak.**—Erabilera bateragarritzat hartzen dira berezko erabilerarekin batera ezar daitezkeen erabilerak, baldin eta erabilerok euren izaera galtzen ez badute. Erabilera bateragarrien eta berezko erabileraren bateragarritasunak ez du esan nahi lurralde eremu berean askatasunez ezarri ahal izango direnik; esan nahi duena da, besterik gabe, aldi berekoak izan daitezkeela, elkarreragin horrek erabilera bateragarrien trinkotasun eta proportzio erlatiboekiko murrizketak adieraztera behartzearen kalterik gabe; murrizketa horiek egiteko, erabilerak araupeztzeko parametro zehatzei ekin beharko zaie, zein aplikazio-klabe berezi bakoitzean erasorik baitaude, edo bestela, Plan Bereziak burutu beharko dira, baldin eta nabarmena gertatzen bada berezko erabilera erabilera bateragarri bilakatzeko joera atipikoa, edo erabilera bateragarriak berezko erabileren aldean eremuaren banaketaren alorrean araupeztzearen komenigarritasuna edota eginbeharra argi ikusten bada; orobat, hala jardungo da baldin klabe berberak araupeztzen duen jarraiko eremu baten guztirako azaleraren %25a gainditzen duen desproporzioa (arestion aipatu erabileren artekoa) azkar aski iritsiko delako hiri dinamika nabarmentzen bada.

**5.2.9. Erabilera jasangarriak.**—Erabilera jasangarritzat jotzen dira Lurzoruari buruzko Legearen 43.3. artikuluan ezarririk dagoen erabilera onetsiz baino ezin burutu daitezkeenak.

**5.2.10. Erabilera debekatuak.**—Erabilera debekatutzat jotzen dira HAPO honen Hirigintzako Arauek edo berauek garatzen dituzten Plan Partzial edo Berezien Ordenantzek galarazten dituztenak, ezik ezinezko bilakarazten dute lurralde eremu jakin baten antolamendurako helburuak iristea.

Erabilera debekatuak dira, halaber, beren beregi debekaturik egon gabe, baimendutako erabilerarekin bateraezinak direnak, Gakoek eremu ezberdinetarako, intentsitatearekiko eta erabilera moduekiko, ezartzen dituzten murrizpenak gainditzen dituztenean.

### 3. epigrafea.—Lurzoruaren erabileren kategoriak eta egoerak

**5.2.11.** Lurzoruaren erabilerak, beren kasuistika definitzeko xedez, kategoria edo taldetan banatzen dira; eta, erikuntzan duten kokaera antolatzeko xedez, egoeretan.

a) Kategoriak edo taldeak erabilera gauzatzen deneko kasuei dagozkie, beren tamainu, aforo edo bere dimentsioa edo eragina adierazten duten beste parametro batzuen arabera. Erabilera zehatz bakoitzetarako bereziak dira, eta Hirigintza Arau hauetako V. Tituluan definitu dira.

b) Egoerak erabilera eraikuntzako tipologia ezberdin guztietan edo batzuetan kokatzeko moduari dagozkie; horrela, erabilerarako baimena erabilera hori udalerrri osoaren barruan behar bezala sartzera baldintzatu-ta geratzen da, erabilera ezberdinak dosifikatzeko bide emanez eta gaiontzeakoei eragozpenik galaraziz.

Erabileren zenbait egoera bereizten dira, ondorengo zerrendaren arabera:

*A egoera:* Nolanahiko erabileretarako eraikinetan, egoitzazkorako barne, edozein pisuko solairutan edo sotoko solairuan baimendu daitezkeen erabilerei dagokie.

*B egoera:* Nolanahiko erabileretarako eraikinetan, egoitzazkorako barne, behe solairuetan, lehen solairuetan edo sotoetan baimendu daitezkeen erabilerei dagokie,

*C egoera:* Nolanahiko erabileretarako, egoitzazkorako barne, eraikinetako behe solairuetan edo sotoetan baimendu daitezkeen erabilerei dagokie.

*D egoera:* Nolanahiko erabileretarako, egoitzazkorako izan ezik, eraikinetako behe solairuetan edo sotoetan baimendu daitezkeen erabilerei dagokie.

*E egoera:* Egoitzazko erabilera duten beste eraikin batzuei erantsitako eraikin eskusiboan baimendu daitezkeen erabilerei dagokie.

*F egoera:* Eraikin eskusiboan baimendu daitezkeen erabilerei dagokie, baina eraikin askean egoitzazko erabilerak jasaten dituen lurzati baten mugakidea den lurzatiaren gainean, edo eraikinaren aurrealdeko kalearen beste aldean inguruabar hori gertatzen denean.

*G egoera:* Erabilera bateragarriak jasaten dituen lurzatiaren mugakidea den lurzatiaren dagoen eraikin eskusiboan baimendu daitezkeen erabilerei dagokie.

*H egoera:* Lurzatiaren tamainu haundiagatik zein eraikinak mugalderoetara distantzia erlatibo handia gordetzen duelako, eraikin eskusibo, aske eta hiri izaerako beste ezin erabileratik nabarmenki bereizian soilik baimendu daitezkeen erabilerei dagokie

*J egoera:* Sestra azpian baimendu daitezkeen erabilerei dagokie, are eraikuntzaren proiektioetik kanpo, orubearen azaleraren proportzio jakin batean, proportzio hori, horrela badagokie, aplikazio gako bakoitzean zehaztuta dagoela.

Para el cómputo de la cuarta parte de usos no característicos se tendrán en cuenta:

- a) Las superficies edificadas sobre solares de uso exclusivo distinto del característico.
- b) Las superficies de usos no característicos incluidas en edificios cuyo uso coincida con el característico de la zona.

**5.2.8. Usos compatibles.**—Son usos compatibles los que se pueden implantar en coexistencia con el uso característico, sin perder ninguno de ellos su carácter. La compatibilidad de los usos compatibles respecto del característico no implica la libre implantación de aquéllos dentro del mismo ámbito territorial, sino únicamente la aceptación de que su presencia pueda ser simultánea, sin perjuicio de que esta interrelación obliga a señalar restricciones en la intensidad y proporción relativa de los usos compatibles, tanto por medio de determinados parámetros de regulación de los mismos, que constan en cada Clave particular de aplicación, como a través de la confección de Planes Especiales en caso de que se observase una tendencia atípica a la transformación del uso característico en usos compatibles, la necesidad o conveniencia de regular la distribución espacial de los usos compatibles respecto de los característicos, o una dinámica urbana que hiciere sospechar la inminencia de alcanzar una desproporción (entre aquél y éstos) que superara el 25% de la superficie total de un ámbito continuo regulado por medio de una misma Clave.

**5.2.9. Usos tolerables.**—Son usos tolerables aquellos cuya implantación sólo puede realizarse a través de una aprobación del uso prevista en el artículo 43.3 de la Ley del Suelo.

**5.2.10. Usos prohibidos.**—Son usos prohibidos aquellos impedidos por las Normas Urbanísticas de este PGOU y/o por las Ordenanzas de los Planes Parciales o Especiales que lo desarrollan, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación de un ámbito territorial.

Son también usos prohibidos aquellos que, aun no estándolo expresamente, son incompatibles con los usos permitidos por superar las restricciones en la intensidad o forma de uso que establecen las Claves para los distintos ámbitos.

### Epígrafe 3.—Categorías y situaciones de los usos del suelo

**5.2.11.** Los usos del suelo se subdividen, a los efectos de definir su casuística, en categorías o grupos; y en situaciones, con el fin de ordenar su localización en la edificación.

a) Las categorías o grupos aluden a los casos en los que el uso se materializa, en función de su tamaño, aforo u otros parámetros expresivos de su dimensión o impacto. Son específicas de cada uso concreto, y han sido definidos en el título V de estas Normas Urbanísticas.

b) Las situaciones aluden a la forma de ubicación del uso en la totalidad o en parte de las diferentes tipologías edificatorias, de manera que su autorización quede supeditada a la correcta inserción de aquél en el conjunto del municipio, permitiendo una dosificación de los distintos usos y evitando molestias a terceros.

Se distinguen varias situaciones de los usos, de acuerdo con el siguiente listado:

*Situación A:* Se refiere a usos que pueden autorizarse en cualquier planta de piso o en planta de sótano de edificio destinado a cualquier uso, incluido el residencial.

*Situación B:* Se refiere a usos que pueden autorizarse en plantas bajas, primeras o sótanos de edificios destinados a cualquier uso, incluido el residencial.

*Situación C:* Se refiere a usos que pueden autorizarse en plantas bajas o sótanos de edificios destinados a cualquier uso, incluido el residencial.

*Situación D:* Se refiere a usos que pueden autorizarse en plantas bajas o sótanos de edificios destinados a cualquier uso, excluido el residencial.

*Situación E:* Se refiere a usos que pueden autorizarse en edificio exclusivo, adosado a otros edificios con uso residencial.

*Situación F:* Se refiere a usos que pueden autorizarse en edificio exclusivo, pero sobre parcela colindante con otra que soporte usos residenciales sobre edificio exento, o con frente a calle en cuya otra margen se dé dicha circunstancia.

*Situación G:* Se refiere a usos que pueden autorizarse en edificio exclusivo, sobre parcela colindante con otra que soporte usos compatibles.

*Situación H:* Se refiere a usos que sólo pueden autorizarse en edificio exclusivo, exento y notoriamente aislado de cualesquiera otros usos de naturaleza urbana, tanto por la gran dimensión de la parcela cuanto por la distancia relativa de los edificios a sus linderos.

*Situación J:* Se refiere a usos que pueden autorizarse bajo rasante, incluso fuera de la proyección de la edificación, en una determinada proporción de la superficie del solar que, en su caso, viene detallada en cada clave de aplicación.

**4. epigrafea.—Gakoen aplikazioa lurzoru mota ezberdinetan**

**5.2.12.** Hirigintza Arau hauen maneian erraztasun handiagoa emateko xedez, Lurzoru Urbanizakorraren erabilera orokorrak, Hiri Lurzoruaren erabilera xehekatuak eta Lurzoru Urbanizaezinen onargarriak, ete-nik gabe ematen dira beren sistematizazioari eta nomenklaturari dagokionez, lurzoru mota bakoitzean lege-hirigintzako izaera ezberdina badute ere, ondoko irizpideei atxikiz ulertu behar delarik:

a) Hiri Lurzoruan, aplikazio Gako bakoitzak berezkoak, bateragarriak edo debekatuak diren eraikuntzaren erabilera xehekatuak adierazten ditu. Gakoen eta beren erabilera xehekatuen multzoa, berariazko arautegi lotarazlerik ez duten Hiri Lurzoruaren eremuen gainean aplikatzen direnean, Eraikuntzako Ordenantzen izaera dute.

b) Lurzoru Urbanizakorrean, plangintzako Sektoreak zehaztuta datoz Arau hauen Eranskinetan, eta haien erabilera orokorrak zehazten dituzte, bai eta, zenbait kasutan, aplikazio Gakoak ere. Alabaina, lehen aipatu Gakoek Lurzoru Urbanizakorrean duten aplikazioa orientagarria da, plangintzako Sektoreak garatzen dituzten Plan Partzialek haien baldintzak alda ditzaketela aurreikusita ez dauden baina erabilera orokorren xehekapentzat jo daitezkeen tipologiak ezarri beharra egonez gero; edo, besterik gabe, beren Ordenanta Berezieta berridatziz, eta era honetan izaera hori hartuko luketela. Hori guztia, plangintzako eremu bakoitzerako Baldintza Bereziak adierazten dituzten hirigintzako fitxetan ohartarazten diren intentsitate eta erabilera ezberdinei dagozkien aldakuntzei jartzen zaizkien mugen barruan. Aholkatu egiten da aipatu diren fitxetan erabilitako Gakoez baliatzea (fitxa horiek Arau hauei dagozkienak direla) ahal den guztietan, udalaren hirigintzako kudeaketak eraginkortasun eta batasun handiagoa izango badu. Edozein modutan ere, erabilera orokorren eta intentsitateen baldintza orokorrak nahitaezkoak dira; beraz, arauen doiketek ezin izango dituzte aldatu.

c) Lurzoru Urbanizaezinean, aplikazioko Gakoek, osoan hartuta, lurzoru mota horretarako Arau Berezien izaera izango dute; beraz, nahitaez bete beharrekoak izango dira. Salbuetsita geratzen dira ekipamenduak eta zerbitzuak araupetzen dituzten Gakoak, hauek, lurzoru mota honetan, izaera orientagarri soila izango baitute.

**5. epigrafea.—Arkitekturazko oztopoak**

Nahitaez bete beharrekoa izango da EHAEak arkitekturazko oztopoak ezabatzeke eman duen legeria, bereziki, honako lege tresna hauek:

- Martxoaren 24ko 59/81 D.
- Abenduaren 19ko 291/83 D.
- Martxoaren 4ko 59/86 D.
- 1986ko irailaren 25eko Agindua, abuztuaren 14ko 186/86 D. garatzen duena.
- Ekainaren 9ko 230/87 D.

**3. KAPITULUA****AUTOMOBILAREN ERABILERA**

**5.3.1. Definizioa.**—Automobilaren erabileratzat definitzen dira nolatanahiko ibilgailu automobilen egonaldi eta zerbitzurakoak direnak.

Definizio honetan sartutakotzat jotzen dira garraioko zerbitzu publikoak, ibilgailuen igaro, itxaron edo egonaldirako leku erantsiak, eta automobilak saltzeko biltegiak, konponketa, koipeztaketa eta garbiketarako tailerrak.

**5.3.2. Sailkapena.**—Ordenantza hauei dagozkien ondorioetarako, honako talde hauek ezartzen dira erabilera honetarako:

- I. taldea:* Ibilgailu automobilak gune irekietan aparkatu eta/edo biltegitratzea.
- II. taldea:* Ibilgailu automobilak 75 m<sup>2</sup>-tik gora gabeko guztizko azalera duten gune itxietan aparkatu eta/edo biltegitratzea.
- III. taldea:* Ibilgailu automobilak 1.000 m<sup>2</sup>-tik gora gabeko guztizko azalera duten gune itxietan aparkatu eta/edo biltegitratzea.
- IV. taldea:* Ibilgailu automobilak 2.500 m<sup>2</sup>-tik gora gabeko guztizko azalera duten gune itxietan aparkatu eta/edo biltegitratzea.
- V. taldea:* Ibilgailu automobilak 2.500 m<sup>2</sup>-tik gorako guztizko azalera duten gune itxietan aparkatu eta/edo biltegitratzea.
- VI. taldea:* Jendearentzako harrera duten garraio zentroak.
- VII. taldea:* Zerbitzu hornitegiak, gasolio saltzen dutenak.
- VIII. taldea:* Zerbitzu hornitegiak, gasoliorik saltzen ez dutenak.
- IX. taldea:* Konponketa eta zerbitzurako tailerrak, erregarik saltzen ez dutenak.

**5.3.3. Aparkalekutarako guneen baldintzak.**—Definitu den talde bakoitzak erabilera xehekatu bati erantzuten dio, eta erabilera horrek aplikagarri zaion berariazko arautegia bete beharko du, Hirigintza Arau haue-tan ohartarazten denaz gainera. Lokal bakoitzari, bere dimentsioaren araber-a, aplikagarri zaizkion baldintzak betetzeari dagokionez, proiektuek ibilgailuei esleitutako plazak grafiatuko dituzte. Instalazioa eraiki ondoren,

**Epígrafe 4.—Aplicación de las Claves en las distintas clases de suelo**

**5.2.12.** A los efectos de una mayor facilidad en el manejo de estas Normas Urbanísticas, se establecen los usos globales del Suelo Urbanizable, los pormenorizados del Suelo Urbano y los tolerables en Suelo No Urbanizable sin solución de continuidad en su sistematización y nomenclatura, no obstante la diferente condición jurídico-urbanística que tienen en cada diferente clase de suelo, y que ha de entenderse de acuerdo con los siguientes criterios:

a) En Suelo Urbano, cada Clave de aplicación expresa los usos pormenorizados de la edificación que son característicos, compatibles o prohibidos. El conjunto de las Claves y de sus usos pormenorizados, cuando se aplican sobre ámbitos de Suelo Urbano que no tengan normativa específica vinculante, tienen la condición de Ordenanzas de Edificación.

b) En Suelo Urbanizable, los Sectores de planeamiento vienen especificados en los anejos a estas Normas, y detallan los usos globales de aquéllos, así como, en ciertos casos, las Claves de aplicación. Sin embargo, la aplicación de las antedichas Claves en Suelo Urbanizable tendrá carácter orientativo, pudiendo los Planes Parciales que desarrollen los Sectores de planeamiento modificar sus condiciones si fuere necesario implantar tipologías no previstas, pero que puedan considerarse pormenorizaciones de los usos globales; o, sencillamente, transcribiéndolas en sus Ordenanzas Particulares, en cuyo caso alcanzarán esta condición. Todo ello, dentro de las limitaciones a las variaciones relativas de las distintas intensidades y usos, indicadas en las fichas urbanísticas que expresan las Condiciones Particulares para cada ámbito de planeamiento. Se aconseja la utilización de las Claves manejadas en las fichas mencionadas (que son las correspondientes de estas Normas) siempre que sea posible, para una mayor eficacia y unidad en la gestión urbanística municipal. En todo caso, las condiciones generales de usos globales e intensidades son obligatorias, por lo que los ajustes normativos no podrán modificarlas.

c) En Suelo No Urbanizable, el conjunto de las Claves de aplicación tendrá la consideración de Normas Particulares para dicha clase de suelo, por lo que serán de obligado cumplimiento. Se exceptúan las Claves que regulan los equipamientos y servicios; las cuales, en esta clase de suelo, tendrán únicamente carácter orientativo.

**Epígrafe 5.—Barreras arquitectónicas**

Será de obligado cumplimiento la legislación emitida por la CAPV para la supresión de las barreras arquitectónicas, en especial los siguientes instrumentos legales:

- Decreto 59/1981, de 24 de marzo.
- Decreto 291/1983, de 19 de diciembre.
- Decreto 59/1986, de 4 de marzo.
- Orden de 25 de septiembre de 1986, de desarrollo del Decreto 186/1986, de 14 de agosto.
- Decreto 230/1987, de 9 de junio.

**CAPITULO 3****USOS DEL AUTOMOVIL**

**5.3.1. Definición.**—Se definen como usos del automóvil a los destinados a la estancia y el servicio de vehículos automóviles de cualquier clase.

Se consideran incluidos dentro de esta definición los servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de automóviles, talleres de reparación, engrase y lavado.

**5.3.2. Clasificación.**—A los efectos de las presentes Ordenanzas se establecen los siguientes grupos para este uso:

- Grupo I:* Estacionamiento y/o almacenamiento de vehículos automóviles en espacios abiertos.
- Grupo II:* Estacionamiento y/o almacenamiento de vehículos automóviles en espacios cerrados, cuya superficie total no sea superior a 75 m<sup>2</sup>.
- Grupo III:* Estacionamiento y/o almacenamiento de vehículos automóviles en espacios cerrados, cuya superficie total no sea superior a 1.000 m<sup>2</sup>.
- Grupo IV:* Estacionamiento y/o almacenamiento de vehículos automóviles en espacios cerrados, cuya superficie total no sea superior a 2.500 m<sup>2</sup>.
- Grupo V:* Estacionamiento y/o almacenamiento de vehículos automóviles en espacios cerrados, cuya superficie total exceda los 2.500 m<sup>2</sup>.
- Grupo VI:* Centros de transporte con atención al público.
- Grupo VII:* Estaciones de servicio, con venta de gasóleo.
- Grupo VIII:* Estaciones de servicio, sin venta de gasóleo.
- Grupo IX:* Talleres de reparación y servicio, sin venta de carburantes.

**5.3.3. Condiciones de los espacios para estacionamiento.**—Cada grupo definido responde a un uso pormenorizado que habrá de cumplir la reglamentación específica que le sea de aplicación, con independencia de la reseñada en estas Normas Urbanísticas. A los efectos de cumplimiento de las condiciones aplicables a cada local, en función de su dimensión, los proyectos grafificarán las plazas asignadas a los vehículos. Una vez cons-

plazak kokatu beharko dira zolaketan, debekaturik geratzen dela plaza gehigarrien erabilera edo salmenta nahiz gunea baimenduta daudenean baino ibilgailu gehiagok okupatzea.

Lokalen harmenari dagokionez, turismo bat kontatuko da, gutxienez, garajearen 25 m<sup>2</sup> azalerako. Aparkatzeko plaza baten gutxienezko dimensioak honako hauek izango dira kategoría bakoitzerako:

- Turismo handiak: 2,50 × 5,00 metro.
- Turismo txikiak: 2,20 × 4,50 metro.
- Notorrek: 1,50 × 2,50 metro.
- Industri ibilgailu arinak: 4,50 × 8,00 metro.
- Industri ibilgailu astunak: 4,50 × 15,00 metro.

Turismoetarako aparkalekuetan, turismo txikietarako plaza kopuruak ez du garajearen guztizko aforoaren %25etik gorakoa izaterik. Guztirako plaza kopuruak ez du lokalaren guztizko azaleraren eta 25 m<sup>2</sup>-ren arteko zatidura gainditzerik izango. Etxebizitzetarako diren eraikinetako plazak %15a, gutxienez, mugikortasun urriko pertsonak erabiltzeko egokitu da, bat gutxienez egokitu beharko dela 8 etxebizitzako.

a) *Gutxienezko altuera askea*: Estalpeko instalazioa denean, gutxienezko altuera askea (esekiak eta instalazioak salbu) bi metro eta hogeita hamar zentimetrotik gorakoa izango da, lokaleko edozein puntutan neurtua. Sabaiaren barrualdetik esekitako instalazioek eta egiturazko elementu esekiek bi metrotik gorako altuerako pasabideak utziko dituzte.

b) *Sarbideak*:

— 500 m<sup>2</sup>-tik beherako lokalak: 3 metroko edo gehiagoko gutxienezko zabalera duen sarbidea.

— 500 m<sup>2</sup> eta 2.500 m<sup>2</sup> bitarteko azalera duten lokalak: sarbidearen zabalera 5 metrokoa izango da 12 metro baino gutxiagoko kaleetarako eta 4 metrokoa 12 metro baino gehiago duten kaleetarako, pertsonentzako sarbide berezia izan behar dutela, 80 cm.ko gutxienezko zabalera duena.

Plan Bereziak aldatu ahal izango dituzte zabalera hauek beren eskumeneko aldeetan.

— 2.500 m<sup>2</sup>-tik gorako lokalak: sarbide eta irtenbide bereziak izango dituzte automobilentzako, eta sarbide bat gutxienez oinezkoentzat, metro bateko gutxienezko zabalera izango duena.

— Oinezkoentzako sarbidea ibilgailuentzako arrapalari erantsita egonez gero, 15 cm.ko maila-aldea ezarri beharko da galtzadaren eta oinezkoentzako sarbidearen artean.

— Fatxadako lerroak ofizialaren barruan, gutxienezko sarbiderako gunek 3 metroko zabalera eta 4 metroko hondoa izango ditu, %2tik gora gabeko aldapadun zoladura eta 5 metrotik behera gabeko erradioko loturako biragune bertikala dituela, ez dagoela bertan inolako jarduerarik gartzetik.

c) *Arrapalak*: Gehienezko aldapak %16koak izango dira tarte zuzenetan eta %12koak tarte kurbatuetan, erdiko lerroan neurtuta. Gutxienezko biraketa-erradioa 5 metrokoa izango da, eta gutxienezko zabalera bere luzera osoan 3 metrokoa izango da tarte zuzenetan eta 4koa tarte kurbatuetan.

d) *Banaketa bideak*: Gutxienezko zabalera, 90 graduko trabes aparkatzeko plazak daudenean, 5 metrokoa izango da, 4 metrotara gutxitu daitekeela plazak 60 gradutik beherako angeluan antolatuta baldin badaude.

Aparkalekua iladan izanez gero, banaketa bideek 3 metroko gutxienezko zabalera izango dute.

e) *Eraikuntzako elementuak*: Erregaitzak izango dira guztiak, ez dagoela egiturazko elementu metalikoak uzterik suaren kontrako babesik gabe. Garajea beste erabilera batzuk dituen eraikin batean dagoenean, gainetarako eraikinetik —edo finka mugakideetatik— isolaturik egon beharko da horma eta forjatu oso erregaitzekin eta 50 dB-ko isolamendu akustikoarekin, eta ez du patio edo beste erabilera batzuetarako lokalekin komunikatzen duen hutsarterik izango. Eraikineko eskaiera edo igogailuekin soilik izan ahal izango du komunikazioa, baldin eta itxiera automatikozko ate metalikoak dituen isolamendu atarteak edukiz gero.

f) *Aireztapena*: Aireztapena, berezkoa edo behartua, behar adina zabalatasunez proiektaturik egongo da, lurrin edo gas kaltegaririk ez metatzeko moduan, Jarduera Gogaikarri buruzko Araudiak zehazten dituen zifrak gaindituzko heinean, nahitaezkoa dela, aireztapen behartua dagoenean, CO detektatzeko aparailu bat edukitzea 500 m<sup>2</sup>ko, aireztapen urrienerako puntuetan kokaturik egon beharko dena, aparailu hauek automatikoki eragin behar dietela aireztapen instalazioei. Patioetatik edo lokalaren aireztapen eskusiborako tximinetatik egingo da, elementu erregaitzak erabiliz eta Udalaren Ordenantzak uzten duten gehienezko altuera metro batez gaindituz; aldameneko eraikuntzetako edozein hutsarte edo irekiunetatik 15 metrotara egongo dira eta, jendearen erabilera edo sarrerarako lekuetara jotzen badute, zapal daitekeen gainazal neurritu 2,50 metroko gutxienezko altuera izango dute, 2,50 metroko erradio batean babes horizontala izan behar duela.

Berezko aireztapen irizten zaio lokalaren azalerako 200 metro koadroko metro koadro bateko ebakidura duenari aireztapenerako hutsarte edo airebideetan, eta aireztapen behartu, lokalen aire-berriztapen osoa bermatzen duten elementuen multzoari, 6 berriztapen/orduko gutxienezko gaitasuna izan behar duela; bere aire hartzeko ahoen taxuketari dagokionez, lokala

truida la instalación, se localizarán las plazas en el pavimento, quedando prohibida tanto la utilización o venta de plazas suplementarias como la ocupación del espacio por más vehículos que los autorizados.

A los efectos de la capacidad de los locales, se computará un turismo por cada 25 m<sup>2</sup> de superficie del garaje como mínimo. Las dimensiones mínimas de una plaza de estacionamiento serán las siguientes para cada categoría:

- Turismos grandes: 2,50 × 5,00 metros.
- Turismos pequeños: 2,20 × 4,50 metros.
- Motos: 1,50 × 2,50 metros.
- Vehículos industriales ligeros: 4,50 × 8,00 metros.
- Vehículos industriales pesados: 4,50 × 15,00 metros.

En los estacionamientos para turismos, el número de plazas para turismos pequeños no podrá exceder del 25% del aforo total del garaje. El número total de plazas no excederá del resultante de dividir la superficie total del local por 25 m<sup>2</sup>. Al menos un 15% de las plazas de los edificios destinados a vivienda, con un mínimo de una por cada ocho viviendas, será adecuado para el uso de personas con movilidad reducida.

a) *Altura libre mínima*: Cuando la instalación sea cubierta, la altura libre mínima (salvo cuelgas e instalaciones) será superior a dos metros treinta centímetros, medidos en cualquier punto del local. Las instalaciones colgadas de la cara interior del techo y las cuelgas de elementos estructurales dejarán pasos de altura superior a dos metros.

b) *Accesos*:

— Locales menores de 500 m<sup>2</sup>: acceso de ancho mínimo igual o superior a 3 metros.

— Locales comprendidos entre 500 m<sup>2</sup> y 2.500 m<sup>2</sup>: la anchura de acceso será de 5 metros para calles de menos de 12 metros y de 4 metros para calles de más de 12 metros, disponiendo de acceso independiente para personas, con un ancho mínimo de 80 cm.

Los Planes Especiales podrán modificar estas anchuras en las zonas de su competencia.

— Locales mayores de 2.500 m<sup>2</sup>: dispondrán de accesos y salidas independientes para automóviles, y al menos un acceso para peatones con un ancho mínimo de un metro.

— En caso de que el acceso a peatones sea anejo a la rampa de vehículos, deberá establecerse una diferencia de nivel de 15 cm entre la calzada y el acceso peatonal.

— El espacio de acceso mínimo dentro de la alineación oficial de fachada tendrá 3 metros de anchura y 4 metros de fondo con piso de pendiente no superior al 2% y curva vertical de enlace de radio no inferior a 5 metros, no pudiendo desarrollarse en él ninguna actividad.

c) *Rampas*: Las pendientes máximas serán del 16% en tramos rectos y del 12% en tramos curvos, medidos en la línea media. El radio de giro mínimo será de 5 metros, y la anchura mínima en toda su longitud será de 3 metros en los tramos rectos y de 4 en los curvos.

d) *Vías de reparto*: El ancho mínimo, cuando existan plazas de aparcamiento en batería a 90 grados, será de 5 metros, pudiéndose reducir a 4 metros si las plazas se encuentran dispuestas con un ángulo de menos de 60 grados.

Si el aparcamiento es en línea, las vías de reparto tendrán una anchura mínima de 3 metros.

e) *Elementos constructivos*: Serán todos resistentes al fuego, no pudiendo dejarse elementos metálicos estructurales sin la correspondiente protección ignífuga. Cuando el garaje forme parte de una edificación con otros usos, deberá estar aislado del resto de la edificación —o fincas colindantes— por paredes y forjados altamente resistentes al fuego y con aislamiento acústico de 50 dB, y estará desprovisto de huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos. Sólo podrá comunicarse con la escalera o ascensor del inmueble cuando disponga de un vestíbulo de aislamiento con puertas metálicas de cierre automático.

f) *Ventilación*: La ventilación, natural o forzada, estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, en proporción superior a las cifras que señala el Reglamento de Actividades Molestas, siendo obligatorio, cuando exista ventilación forzada, disponer de un aparato detector de CO por cada 500 m<sup>2</sup>, situándolo en los puntos más desfavorablemente ventilados, que accionen automáticamente dichas instalaciones. Se hará por patios o chimeneas para su ventilación exclusiva, contruidos con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán un metro la altura máxima permitida por las Ordenanzas Municipales, alejados 15 metros de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes y, si desembocan en lugares de uso o acceso al público, tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de 2,50 metros, debiendo estar protegida horizontalmente en un radio de 2,50 metros.

Se entiende por ventilación natural aquella en que existe un metro cuadrado de sección en los huecos o conductos de aireación por cada 200 metros cuadrados de superficie del local, y por ventilación forzada, aquel conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales, con una capacidad mínima de 6 renovaciones/hora, y cuyas bocas de aspiración

irudiz bana daitekeen 15 metro aldeko karratu bakoitzeko, lurzoru gaineko proiektio bertikala duten bi aho gutxienez egon behar dira. Ateragailuen managailua erraz eskuratzeko lokal batean jarriko da.

g) *Hondakin uren isurketa*: Nahitaezkoa izango da isurbide sifonikoak instalatzea garajearen diren lokaletan, bai eta koipeak bereizteko gelaunera ere; ponpa-instalazioaren kasuan, ponpa hauek zama hausteko arketa batekin loturik egongo dira.

h) *Suteen aurkako babes*: Garajearen proiektuak NBE-CPI 91 arautegiak (eraikinetako suteen kontra Babesteko Baldintzak) eta Suteei buruzko Udalaren Ordenantzek xedatzen dutena bete beharko du.

i) *Argiak*: Indarreko legeriak xedatzen duena beteko da. Aparailu eta mekanismo elektrikoek eredu hezetan eta suaren kontrako egoitasuna bermatuta uzteko modukoak izango da. Lokal itxiek bloke autonomoak izango dituzte larrialdiko argiak edukitzeko, lokalak hustutzeko bideak gutziz seinalezaturik egoteko ainakoak izan beharko direnak.

j) *Komunak*: 500 m<sup>2</sup>-tik 2.500 m<sup>2</sup>-ra bitarteko garaje-aparkalekuek komunontzi eta konketa bat izango dute beren solairu bakoitzean.

2.500 m<sup>2</sup> baino gehiagokoek bereizitako komunak izango dituzte gizkonezko eta emakumezkoentzat, bakoitza, gutxienez, komunontzia eta konketa dituela beren solairu bakoitzean.

k) *Koipeztaketa eta garbiket*: Instalazio hauek baimentzen dira apartakalekuen aldameneko egoeran, dagozkien Udal Ordenantzek ezartzen dituzten baldintzetan.

l) *Baterien karga*: Instalazio hauek baimentzen dira apartakalekuen aldameneko egoeran, baldin eta eragiketa hauek burutzen dituen lokalak garajearen gainerakotik bereizita egon eta behar adinako aireztapena badu.

m) *Motoreak probatzeko tegia*: Ez dira baimentzen instalazio hauek G edo H egoeretako garajeetan baino.

n) *Gasolina hornitegiak*: Debekaturik geratzen da aparatu hornitzaileak instalatzea garaje-aparkalekuen barruan.

p) *Ibilgailu berri eta erabilien bitlegia*: 100 m<sup>2</sup>-ko azalera izango dute gutxienez. Zatiketarako diren ibilgailu erabiliak biltegitratzea baimendu egingo da soil-soilik Udalak beren beregi baimentzen dituen lekuetan. Indarreko xedapenek finkatzen dituzten segurtasun baldintzak beteko dituzte, eta beren perimetro osoan behar adinako altuerakoak diren horma itxiez edo kanpotik igarotzea eta ibilgailuak ikustea eragozten duten landarezko itxiturez inguratutik egon beharko dira.

q) *Garajeei erantsitako tailerrak*: 5.3.5 artikuluan xedatzen dena beteaz gainera, garajetik bereizita egon beharko dira horma erregaitzez eta babesturik atez. Larrialdiko irteera izango dute langileentzat.

**5.3.4. Bidaiari eta merkatugaien garraiorako zentroen baldintzak.**—Hirigintza Arau hauetako aplikagarri diren beste atal batzuetan eta aplikagarri diren indarreko legezko xedapenetan ezartzen diren baldintzez gainera, honako hauek beteko dituzte:

a) Merkatugaien zentroek aparkatzeko plaza bat izango dute 100 m<sup>2</sup>-ko, merkatugaien zamalanetarako beren beregi egokituak diren gunek dituztela beren barrualdean.

b) Bidaiarien zentroen kokaerak HLG Mak edo, horrela badagokio, EHAEaren Garraio Sailak ezarritako berariazko arautegia izango du aginduzko. Beren barrualdean ibilgailu guztiak gordetzeko lekua izango dute, eta jendearentzako leku bereziak; hauek, gutxienez, txartel salmentarako gela bat eta egongela bat izango dituzte.

### 5.3.5. Tailerretarako baldintzak:

a) Mekanika eta elektrizitatearen espezialitatea: Lokalek 100 m<sup>2</sup>-ko azalera izango dute gutxienez, eta motorren funtzionamendugatik gertatzen diren gas-ihesak garbitzeko sistema eraginkorrak izango dituzte.

b) Txapa eta pinturaren espezialitatea: Ez dira baimenduko A, B., eta C egoeretan. Gainerako egoeretan, 150 m<sup>2</sup>-ko azalera izango dute gutxienez, instalatutako potentziarekiko mugarik gabe.

c) *Hornitegiak*: Hormak irazgaitzak izango dira, irazketak eta hezetan galarazteko. Urak biltzeko arketak izango dituzte, koipeak bereizteko gelauneekin, bai eta 20 m<sup>2</sup>-ko gutxienezko azalera itxaron-gela seinalezatua ere, ibilgailuen sarrera eta irteera irispide ezberdinetatik egiten bada salbu. Erabilera honetarako diren lokalak gutxienezko azalera 100 m<sup>2</sup>-koa izango da.

**5.3.6. Sestra azpiko okupaziorako baldintzak.**—Baldintza hauek finkatzeari dagozkion ondorioetarako, gako bakoitzeko baldintza berezi aplikagarrietan xedatzen denari egongo zaio, bertan finkatzen baitira apartakalekarako diren lokalak sestra azpiko okupazioaren portzentaiak.

### 5.3.7. Sestra gaineko okupaziorako baldintzak:

a) Egoitzazko gakoetan, debekaturik geratzen da gune askearen azaleraren %50<sup>a</sup> baino gehiago automobilen aparkalekurako okupatzea.

b) Edozein modutan ere, eta egoitzazko gakoetako dagokienez, automobilen sestra gaineko aparkalekua, aparkatzeko 20 plaza multzo bako-

estén dispuestas de forma que existan cuando menos dos bocas de proyección vertical sobre el suelo por cada uno de los cuadrados de 15 metros de lado en que idealmente pueda ser dividido el local. El mando de los extractores se situará en local de fácil acceso.

g) *Evacuación de aguas residuales*: Será obligatoria la instalación de sumideros sifónicos en los locales destinados a garaje, así como cámara separadora de grasas y, en caso de instalación de bombas, éstas comunicarán con una arqueta de rotura de carga.

h) *Protección contra incendios*: El proyecto de garaje estará a lo dispuesto en la NBE-CPI 91 (Condiciones de protección contra incendios en los edificios) y en las Ordenanzas municipales de incendios.

i) *Iluminación*: Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente. El modelo de aparatos y mecanismos eléctricos será tal que quede garantizada su idoneidad frente a la humedad y el fuego. Los locales cerrados dispondrán de bloques autónomos para el alumbrado de emergencia en número suficiente como para señalar perfectamente los recorridos de evacuación de los locales.

j) *Aseos*: Los garajes-aparcamientos de 500 a 2.500 m<sup>2</sup> dispondrán de un inodoro con lavabo por cada planta de las que consten.

Los de más de 2.500 m<sup>2</sup> dispondrán de aseos separados para hombres y mujeres, cada uno de ellos constanding, al menos, de un inodoro y un lavabo por cada planta de las que consten.

k) *Engrase y lavado*: Se permiten estas instalaciones en situación anexa a los estacionamientos en las condiciones que señalen las OO.MM. correspondientes.

l) *Carga de baterías*: Se permiten estas instalaciones en situación anexa a los estacionamientos siempre que el local en el que se realicen estas operaciones esté aislado del resto del garaje y disponga de ventilación suficiente.

m) *Estación de pruebas de motores*: No se autorizan estas instalaciones más que en garajes en situaciones G o H.

n) *Surtidores de gasolina*: Queda prohibida la instalación de aparatos surtidores en el interior de los garajes-aparcamiento.

p) *Depósitos de vehículos nuevos y usados*: Tendrán una superficie mínima de 100 m<sup>2</sup>. El almacenamiento de vehículos usados destinados al desguace se autorizará únicamente en los emplazamientos que expresamente autorice el Ayuntamiento. Cumplirán las condiciones de seguridad que señalen las disposiciones vigentes, y deberán estar cercados en todo su perímetro por muros opacos de suficiente altura, o por cierres vegetales que impidan el paso y la vista de los vehículos desde el exterior.

q) *Talleres anejos a los garajes*: Además de cumplir con lo dispuesto en el artículo 5.3.5, deberán estar aislados del garaje por muros resistentes al fuego y con puerta protegida. Contarán con salida de emergencia para los operarios.

**5.3.4. Condiciones de los centros de transporte de viajeros y mercancías.**—Además de las condiciones establecidas en otros apartados de aplicación de las presentes Normas Urbanísticas y disposiciones legales vigentes que fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

a) Los centros de mercancías dispondrán de una plaza de estacionamiento por cada 100 m<sup>2</sup>, reservando espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de mercancías en el interior de los recintos.

b) El emplazamiento de los centros de viajeros se regirá por la reglamentación específica del MOPT o, en su caso, de la Consejería de Transportes de la CAPV. Dispondrán de espacio en el interior de su recinto para guardar todos los vehículos, y de espacios separados para público, que constarán, al menos, de una sala para el despacho de billetes y de una sala de espera.

### 5.3.5. Condiciones de los talleres:

a) *Especialidad mecánica y electricidad*: Los locales tendrán una superficie mínima de 100 m<sup>2</sup>, y dispondrán de sistemas eficaces de eliminación de las emisiones gaseosas debidas al funcionamiento de los motores.

b) *Especialidad chapa y pintura*: No se autorizarán en situaciones A, B y C. En las demás situaciones, tendrán una superficie mínima de 150 m<sup>2</sup>, sin limitación de potencia instalada.

c) *Estaciones de servicio*: Las paredes serán impermeables, en evitación de filtraciones y humedades. Dispondrán de arquetas de recogida de aguas con separador de grasas; zona de espera señalizada de una superficie mínima de 20 m<sup>2</sup>, salvo que la entrada y salida de vehículos se realice por accesos distintos. La superficie mínima de los locales destinados a este uso será de 100 m<sup>2</sup>.

**5.3.6. Condiciones de ocupación bajo rasante.**—A los efectos de fijación de estas condiciones, se estará a lo dispuesto en las condiciones particulares de aplicación de cada clave, en las que se fijan los porcentajes de ocupación bajo rasante de los locales destinados a aparcamiento.

### 5.3.7. Condiciones de ocupación sobre rasante:

a) En las claves residenciales, queda prohibida la ocupación del espacio libre, en más de un 50% de su superficie, para el estacionamiento de automóviles.

b) En todo caso, y para lo que se refiere a las claves residenciales, el estacionamiento de automóviles en superficie se diseñará de manera



tzaren artean etena egoteko moduan diseinatuko da; eten hori lortzeko, landarezko elementuak edo eragin berbera bermatzen duten bestelako dispositiboak jarri beharko dira.

#### 4. KAPITULUA EGOITZAZKO ERABILERA

##### 1. epigrafea.—*Definizioa*

**5.4.1. Definizioa, dimentsioa eta gutxienezko egitaraua.**—Egoitzazko erabilera definitzen da pertsonen etxebizitzarako eta/edo jabearen etxebizitzari erantsitako langela profesionalerako erabiltzen dena. Azken erabilera hau baimenduko da soil-soilik zehaztutako baldintza bermatzen denean eta/edo finka baten gainerako maizterren aldetik arraoizko eragozpenik ez dagoenean. Jabe batek bere etxebizitzari erantsitako langela profesional bat instalatu nahi izanez gero, honi oinarritzko erabilera iritziko zaio. Alabaina, langela hori irekitzeko eskabidea tramitatuko da dagokion prozedurari jarraituz. Udalak erabilera ukatu ahal izango du, aitorituriko erabilerak pertsona eta/edo gauzen trafikoa dakarrela frogatzen bada, bestelako erabilera batean sartuta egotea berezkoagoa izango baitzen.

Ordenantza hauetan beren beregi araupetuta ez dagoen guztian, eta hauek ondoren aipatzen den agiriaren aurkakoak ez diren bitartean, etxebizitzaren diseinuko HLG Mak aragaratutako Gizarte Etxebizitzaren Diseinu eta Kalitateari buruzko Arau Teknikoek xedatzen dutena bete du. Ministerio horrek edo EHAEak aipatu agiriaren ondorengo bertsioak edo bere ordezkio agiriak argitaratuz gero, agiri hura berrienaz ordezkaturatzen joko da, baldin eta batak zein besteak HAPOaren hirigintza arautegiaren kontrako ezer ere xedatzen ez badute.

Baimentzen den gutxienezko etxebizitzak, egongela-sukaldea, bainugela osoa eta logela bat izan beharko ditu, bere azalera baliagarriak ez duela 40 metro koadrotik beharkeoa izaterik, terrazak, balkoiak, begiratokiak, esekitokiak eta 1,90 metrotik beharkeo altuera askea duten guneak kenduta.

Ez da inoiz ere sotoetan etxebizitzarik baimenduko, ez eta gela bizi-gaiaren zorua lurraren mailatik behara dutenak. Alde honetatik, beharrezko lurrerauzketek patioei ezartzen zaizkien baldintza berberak beteko dituzte eraikuntzatik bereizketari dagokionez.

Etxebizitza guztiak kanporakoak izango dira, hau da, kale, plaza edo kalearteko patioa jotzen duten gelak izango dituzte, berrmatuta egon behar dela fatxada aurreko gune askearen zabalera, etxebizitzaren zoru mailan perpendikulaki neurtua, gutxienez, etxebizitzaren zoru mailaren eta Ordenantza hauek beste aldeko horma baimentzen duten koroapen ertzaren altueraren arteko altueraren erdia dela.

##### 2. epigrafea.—*Sailkapena*

**5.4.2. Sailkapena.**—Lurzoruaren okupazioaren intentsitate graduen eta moduen arabera ezartzen da. Honako hauek dira:

*I. taldea:* Familia anitzeko etxebizitza. Horrelakotzat jotzen da orube zatitugabe baten gainean egindako eraikin batean egon, jabetza horizontalaren arabidean eta, oro har, egoitza batzutarako sarbide komuna duena.

*II. taldea:* Familia bakarreko etxebizitza. Horrelakotzat jotzen da orube lokabearen, eraikin bakar, mutzokatu edo erantsian egon eta unitate bakoitzerako sarrera lokabe eta eskusiboa duena, fatxada eta mugetarako atzera-emangunea eduki edo ez.

*III. taldea:* Erkidegoa. Horrelakotzat jotzen da erkidegoko instalazioetan egoitza duen kolektibo batek osatzen duena (militar, erlijioso, presoleku, etab.)

##### 3. epigrafea.—*Etxebizitzaren baldintzak*

**5.4.3. Patioak eta aireztapena:**

###### a) *Patio itxiak:*

— Patio itxien dimentsioei dagokienez, lokal bizigaiaren argi zuzenak, gutxienez, aurrealdeko hormaren altueraren laurdenekoak izatea eskatuko da, altuera hori lokal hauen zoru mailatik beren koroapeneraino edo baimendu daitekeen gehienezko altueraren mugaraino neurtua, aurrealdeko horma hori baimendutako altueraraino iristen ez bada. Patioak gutxienezko dimentsio hau izango da bere altuera osoan.

— Patio baten dimentsioetako bat ezarritako gutxienezko baina luze-agoa bada, elkarren aurkako aldean arteko distantzia gutxitu ahal izango da, beste dimentsioan; gutxipena, lehenengo dimentsioak gutxienezko gainditzen duen metro oso bakoitzeko 0,30 metrokoa izango da, eraikuntzaren altueraren 1/5eko mugarekin.

— Eskailera, komun, bainugela eta pasabideen hutsguneek, gutxienez, hiru metroko argi zuzenak izango dituzte.

— Patioaren oinaren forma, bere barruan, gutxienez, hiru metro diametroko zirkunferentzia marrazteko ahal izateko modukoa izango da.

Alde honetatik, argi zuzen iritziko zaio kanpoaldeko paramenturako perpendikularraren luzerari, horma edo muga hurbilenerainoko hutsartearen ardatzean neurtua.

— Patioetarako sarbidea elementu komunen bitartez egingo da beti.

que exista solución de continuidad entre cada conjunto de 20 plazas de aparcamiento, que deberá conseguirse mediante la interposición de elementos vegetales u otros dispositivos que aseguren el mismo efecto.

#### CAPITULO 4 USO RESIDENCIAL

##### Epígrafe 1.—*Definición*

**5.4.1. Definición, dimensión y programa mínimo.**—Se define el uso residencial como aquel destinado a la vivienda de personas y/o a despacho profesional anejo a la vivienda del propietario. Este último uso sólo se autorizará cuando se garantice la condición descrita, y/o cuando no medie oposición justificada por parte de los otros inquilinos de una finca. En caso de que un propietario desee instalar un despacho profesional anejo a su vivienda, se considerará éste como uso básico. No obstante, se tramitará la solicitud de la apertura de dicho despacho con arreglo al procedimiento correspondiente. El Ayuntamiento podrá denegar el uso declarado si se demostrare que implica un tráfico de personas y/o cosas que lo hicieran más propio de ser incluido en otro uso distinto.

Para todo lo que no esté explícitamente reglamentado en estas Ordenanzas, y en tanto que las mismas no sean contradictorias con el documento que se menciona a continuación, el diseño de las viviendas se someterá a lo dispuesto en las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las Viviendas Sociales, editado por el MOPT. Si dicho Ministerio, o la CAPV, editaran versiones posteriores al documento citado o documentos que lo sustituyan, se entenderá sustituido aquél por el más reciente, siempre que ni uno ni otro dispongan nada que contradiga la normativa urbanística del PGOU.

La vivienda mínima que se autorice estará compuesta de estar-cocina, baño completo y un dormitorio, no pudiendo tener una superficie útil menor de 40 metros cuadrados, excluyendo terrazas, balcones, miradores, tendedores y espacios con altura libre inferior a 1,90 metros.

En ningún caso se permitirán viviendas en sótanos, ni las que tengan pieza habitable con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ella. A estos efectos, los desmontes necesarios cumplirán las mismas condiciones de separación de la construcción que se imponen a los patios.

Todas las viviendas serán exteriores, esto es, tendrán huecos a calle, plaza o patio de manzana, en el que se garantice que el ancho del espacio libre frente a fachada, medido perpendicularmente a nivel del piso de vivienda, sea al menos la mitad de la altura comprendida entre el nivel del piso de la vivienda y la altura de la arista de coronación permitida por las presentes Ordenanzas en el muro opuesto.

##### Epígrafe 2.—*Clasificación*

**5.4.2. Clasificación.**—Se establece en función de los grados de la intensidad y modos de ocupación del suelo. Estos son:

*Grupo I:* Vivienda multifamiliar. Se entiende por tal la situada en un edificio construido sobre solar pro indiviso, en régimen de propiedad horizontal y generalmente con acceso común, para varias residencias.

*Grupo II:* Vivienda unifamiliar. Se entiende por tal la situada en solar independiente, en edificio aislado, agrupado, o adosado, y con acceso independiente y exclusivo para cada unidad, con o sin retranqueo a fachada y linderos.

*Grupo III:* Comunidad. Se entiende por tal la compuesta por un colectivo que reside en instalaciones comunitarias (militar, religioso, penitenciario, etcétera).

##### Epígrafe 3.—*Condiciones de las viviendas*

**5.4.3. Patios y ventilación:**

###### a) *Patios cerrados:*

— En las dimensiones de los patios cerrados se exigirá que las luces rectas de los locales habitables sean, como mínimo, un cuarto de la altura del muro frontero, contada desde el nivel del suelo de estos locales hasta su coronación o hasta el límite de la altura máxima autorizable, si dicho muro frontero no alcanzase esta altura permitida. El patio mantendrá esta dimensión mínima en toda su altura.

— Cuando un patio tenga en una de sus dimensiones mayor longitud que la mínima establecida, podrá reducirse la distancia entre los lados opuestos, en la otra dimensión, 0,30 metros por cada metro completo que la primera exceda de dicho mínimo, con un límite de 1/5 de la altura de edificación.

— Los huecos de las escaleras, retretes, baños y pasillos, tendrán luces rectas con un mínimo de tres metros.

— La forma de la planta del patio será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de tres metros de diámetro, como mínimo.

A estos efectos, se entiende por luz recta la longitud de la perpendicular al paramento exterior, medida en el eje del hueco hasta el muro o linderero más próximo.

— El acceso a los patios se realizará siempre a través de los elementos comunes.

b) *Patio irekiak:*

— Fatxadetara, kalearteetara edo beste gune aske batzuetara ireki-ta dauden patioek bederatziko zabalera izango dute gutxienez, eta beren hondoa ez da zabalaren halako eta erditik gorakoa izango. Bost solairutik gorako altuerarik ez duten etxeetan, zabalera hori sei metro-tara murritzuta ahal izango da.

— Kalea eta kalearteko patioa lotzen duten patioek bederatziko zabalera izango dute gutxienez, eta beren hondoa zabalaren hiru halakotik beherakoa izango da.

— Eraikuntza irekian, baimentzen diren patio irekien gutxienezko zabalera altueraren laurdena eta hiru metro-tik behera gabekoa izango da, eta hondoa ez da zabalaren halako eta erditik gorakoa izango.

— Hondoa zabalaretik gorakoa ez denean, fatxadarako patio irekiak baimenduko dira, hiru metroko gutxienezko zabalera badute.

c) *Patio mankomunatuak:*

Patioen mankomunitatea baimentzen da honako arauoi atxikiz:

— Patioaren dimentsioa osatzeko baliagarri den mankomunitatea ezar-tzeko, orubeen gaineko zortasun eskubide erreala sortu beharko da, eskri-tura publikoaren bitartez, eta Jabetza Erregistroan inskribatu ere; zortasun hori Udalak baimenik eman gabe kitatzerik ez dagoelako baldintzapean.

— Ez da, inoiz ere, zortasun hori kitatzerik egongo, beren gutxienezko dimentsioei eusteko, osagarri hau behar duten patioak dituzten etxeetako- ren batek dirauen bitartean.

— Patio mankomunatu hauek hiru metroko gehienezko altuerako hor- men bitartez bereiztea baimentzen da, altuera hori patio baxuenaren ses- tratik neurtua.

— Patioen ezberdinen arteko sestra-aldea hiru metro-tik gorakoa bada, bereizteko horma patio altuenaren sestra gainetik bi metro-tara soilik iri-tsi ahal izango da.

d) *Lurzatiko patioen estalkiak:*

Ez da lurzatiko patioak estaltzen utziko, ezarri nahi den estalki azpian gela bizigaiari dagokion argi edo aireztapen hutsarterik egonez gero.

**5.4.4. Esekitegiak.**—Esekitegiarako aukeratu dadin arkitektu- razk konponbideak, 4. Kapitulu-ko artikulua—Eraikuntzaren Estetikari buruz- ko Baldintza Orokorra— betetzeaz gainera, esekitako arroparen eguz- kizatpena bilatu beharko du, beti ere arropa ezkutatzea edo herri bidetik ikusi ahal izatea bermatuz.

Esekitegiek behe sarbidea izango dute, eta urak biltzeko isurbidea.

**5.4.5. Eskailerak.**—Jendeak erabili beharrekoak diren eskailerek arti- kulu honetako gutxienezko zehaztapenak beteko dituzte. Etxebizitzaren eta erabilera pribatuzko elementu erantsien barrualdeek ez dute Arau honen eraginik.

a) Kasu bakoitzerako zehazten diren salbuespenak salbu, jendeak erabiltzen dituen eskailerek ez dute metro batetik beherako zabalera izate- rik, eta eskudelak izango dituzte.

b) Bost solairurainoko eraikuntzetan, luzarnarioen bitarteko goial- detiko argi eta aireztapena onartuko da, goiko solairuan, eskaileraren kaxak duen azalaren bi hereneko azalera izan behar dutela. Erdiko hutsarte aske- aren gutxienezko dimentsioa 0,80 metrokoa izango da.

c) Bost solairu baino gehiago dituzten eraikinetan, eskailerek berez- ko argia eta aireztapena izango dute, kalera edo patioa zuzenean jotzen duena, solairu bakoitzean metro koadro bateko gutxienezko azalera-ko huts- artea dutela, behe solairua salbuetsi daitekeela merkataritzakoa denean.

d) Tarte bakoitzaren zabalera 1,30 metrokoa izango da, bost solai- ru baino gehiago dituzten eraikinetan. Altuera gutxiagokoetan gutxienez- ko zabalera metro batekoa izango da.

e) Mailagaina eta mailarteak izango dira eskaileraren altue- ra osoan, maila konpentsatuak debekatzen direla eta mailarteak ez duela 18,50 zentimetrotik gorakoa izaterik, ez eta mailagainak 28 zentimetrotik beherakoa.

f) Eskailerak 0,25 metroko gutxienezko zabalera-ko begia izango du.

g) Nahitaezkoa izango da igogailu bat, gutxienez, instalatzea, azken solairuko zoladuraren altuera, eraikinetako atarian espaloien sestra mail- atik neurtua, 9 metro-tik gorakoa denean. Igogailuen kopurua etxebizitzaren kopuruaren arabera kalkulatu da, igogailu bat jarri beharko dela hogeit- a hamar etxebizitzako edo hamabostetik gorako zaitiki bakoitzeko.

**5.4.6. Ur hornikuntza.**—Hornikuntzaren baldintzek eta instalazio- aren ezaugarriek honako hauek bermatuko dituzte: sukalde eta bainuge- letan, ur hotze-ko txorrota bakoitzeko 0,15 l/s-ko emaria, eta 50 gradu zenti- gradurako 0,10 l/s-koa ur beroko txorrota bakoitzeko. Ur beroa emateko sistema zentralizatua edo banakakoa, berehalakoa edo metatzekoa izan daiteke. Egoitzetarako proiektuen aurrikuspenari dagokionez, batez besteko kont- sumoa hainbatzeko, bi batugai hartuko dira oinarri.

a) Etxeko erabileretarako edateko ura, 200 litro/biztanle/eguneko gu- txienezko batekin.

b) *Patios abiertos:*

— Los patios abiertos a fachadas, a patios de manzana o a otros espa- cios libres, tendrán un ancho mínimo de nueve metros y su fondo no será superior a vez y media su ancho. En casas cuyas alturas no exceden de cinco plantas, podrá reducirse este ancho a seis metros.

— Los patios que comuniquen la calle con el patio de manzana ten- drán un ancho mínimo de nueve metros y un fondo no superior a tres veces su ancho.

— En edificación abierta se permiten patios abiertos con un ancho míni- mo igual al cuarto de la altura, no inferior a tres metros y un fondo no supe- rior a vez y media su ancho.

— Cuando el fondo no sea superior a su ancho se admiten patios abier- tos a fachada con un ancho mínimo de tres metros.

c) *Patios mancomunados:*

Se consiente la mancomunidad de patios ajustándose a las siguien- tes normas:

— La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin autorización del Ayuntamiento.

— No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

— Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de tres metros de altura máxima a contar de la rasante del patio más bajo.

— En el caso de que la diferencia de rasante, entre los distintos patios, exceda de tres metros, el muro de separación sólo podrá exceder en dos metros de la rasante del patio más alto.

d) *Cubiertas en patios de parcela:*

No se consentirá cubrir los patios de parcela cuando, debajo de la cubier- ta que se establezca, exista algún hueco de luz o ventilación correspon- diente a pieza habitable.

**5.4.4. Tendederos.**—La solución arquitectónica que se elija para los tendederos, además de cumplir con el articulado del capítulo 4 —«Condi- ciones generales estéticas de la edificación» deberá procurar el asolea- miento de la ropa tendida, garantizando siempre la ocultación de la mis- ma a su observación desde la vía pública.

Los tendederos dispondrán de acceso inferior, así como de sumide- ro para recogida de aguas.

**5.4.5. Escaleras.**—Las escaleras que hayan de ser utilizadas por el público cumplirán con las especificaciones mínimas de este artículo. Las interiores de las viviendas y de los elementos anejos de uso privado no se hallan afectadas por esta Norma.

a) Salvo las excepciones que se detallan en cada caso, las esca- leras con utilización por el público no podrán tener un ancho inferior a un metro, y dispondrán de barandillas.

b) En las edificaciones de hasta cinco plantas se admitirá la luz y ventilación cenital por medio de lucernarios, con superficie en planta supe- rior a los dos tercios de la que tenga la caja de escalera. La dimensión míni- ma del hueco central libre será de 0,80 metros.

c) En edificios de más de cinco plantas, las escaleras tendrán luz y ventilación natural, directa a la calle o patio, con hueco de superficie míni- ma de un metro cuadrado en cada planta, pudiendo exceptuarse la baja cuando ésta sea comercial.

d) El ancho de cada tramo será superior a 1,30 metros, en edificios de más de cinco plantas. En los de menor altura el ancho será como míni- mo de un metro.

e) La huella y contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera, prohibiéndose los peldaños compensados y no pudiendo sobre- pasar la contrahuella 18,50 centímetros ni la huella ser inferior a 28 cen- tímetros.

f) La escalera tendrá un ojo de anchura mínima de 0,25 metros.

g) Será obligatoria la instalación de, al menos, un aparato elevador, cuando la altura del pavimento del último piso sobre la rasante de la ace- ra en el portal del edificio sea superior a 9 metros. El número de ascen- sores se calculará en función del de viviendas, debiéndose instalar una uni- dad por cada treinta viviendas o fracción superior a quince.

**5.4.6. 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 0,15 l/s, y 0,10 l/s a 50 grados centígrados 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:

a) Agua potable para usos domésticos con un mínimo de 200 litros/habitante/día.

b) Ureztatzeko, igerilekuetarako eta betelako erabileretarako, antolamenduaren ezaugarrien arabera.

Nolanahi ere, biztanle eta eguneko hornikuntza ez da 350 litrotik beherakoa. Gehienezko kontsumoa, sarea kalkulatzeko, eguneko kontsumoa 2,4az biderkatuz aterako da.

**5.4.7.** Sarean duten erabileraren arabera, honako gutxienezko barne diametro hauek eskatuko dira:

- Banaketa hodiak: 150 mm. (I eta III. taldeetako etxebizitzak). 100 mm (II. taldeko etxebizitzak).
- Ureztaketa sarea: 80 mm. hodi nagusietan, 40 mm. hodi-adarretan.
- Ur-paldo edo suteetarako urguneen zerbitzurako hodiak: 100 mm.

Aipatu banaketa hodiak, burdinurto harikorrez egingo dira, ureztapen sarekoa, polietileno burutu ahal izango baita.

Kasu bakoitzera eskatzen den legezko agiriaren bitartez frogatu behar da behar adinako emaria dagoela, dagoen udal sare batetik edo partikular batetik hartua edo norberaren iturburutik hartua izan.

**5.4.8.** Halaber, uren analisi kimiko eta bakteriologikoa aurkeztu behar da, bai eta organismo ofizialak emandako aforoari buruzko ziurtagiria ere, hartunea udalarena ez denean.

**5.4.9. Hondakin urak.**—Ur zikinen isurketa bermatuko da aparatu bakoitzean itxiera hidrauliko banakakoa edo kolektiboa duen hustubide batez. Sarrerako, estolderia unitario edo bereizita, lurraren eta antolamenduaren ezaugarri egokia zaienaren arabera, instalatzea eskatuko da. 12 etxebizitza/hektareako edo gutxiagoko dentsitate gordineko garapenetan, euri-urak isuri ahal izango dira galtzaren alboko aretaren bitartez, gero berezko ibarbidetara isurtzeko.

Ubide publikoetara isurtzen duten egoitzako poligonon urbanizazio proiektuek arazketa proiektua bilduko dute, honako hauek adieraziko dituen:

- a) Jarioaren emaria.
- b) Isuritako substantziak.
- c) Lortutako arazketa gradua.
- d) Erabilitako arazketa sistema.
- e) Isurketaren gunea.
- f) Ubidearen emari-mailarik txikiena gune horretan; horretarako, kalkulua industri erabilerari buruzko kapituluaren finkatzen den prozeduraren arabera egingo da.

Nahitaezkoa izango da Uren Batzordeak aipatu arazketa proiektua onestea.

**5.4.10.** Eguneko isurketaren honako oinarri-parametro hauek hartuko aintzat:

- DBO5 ..... 60 gr/biz/egun
- Esekidurako solidoak ..... 90 gr/biz/egun

Kalkulurako aintzat hartzen den biztanle kopurua etxebizitzaren kopurua 4az biderkatuz ateratzen dena izango da.

**5.4.11. Instalazio elektrikoa.**—Instalazio honetarako, Tentsio Apaleko Araudi Elektroteknikoan xedatzen dena beteko da; edozein modutan ere, eraikinetan, MI BT 010 jarraibidean eta Gizarte Etxebizitzaren Diseinu eta Kalitateari buruzko Arau Teknikoetan (42-11-76, 1976ko abenduaren 16-17ko EAO) finkatzen diren gutxienezko kargak aurreikusiko dira.

Baliatzaileek Enpresa zuzkitzailearekin egin dezaten kontratuaren zehatz ditzakeen kontsumoak aurreikusiz, hartunearen eta etxebizitzako linea elektriko orokorren dimentsioak zehazteko, kargen aurreikuspena honako koefizientearen arabera egingo da:

- Famili egitarauko pertsonak ..... 2tik 6ra 7 eta 8
- Elektrifik. maila posiblea (W-tan) ..... 5000 8000

Barruko zirkuituak bereizita egongo dira.  
Gutxienezko zuzkidura honako hau izango da:

Guneak	Argiguneak	Korronte hartuneak
Egongela (E) .....	1	6 m <sup>2</sup> -ko 1
Jantokia (C) .....	1	1
Sukaldea (K) .....	1	2 (argiak, beste erabilerak) 2 (berogailua, elektratr.) 1 (sukalde elektrikoa)
Logela bikoitza (DD) .....	1	3
Logela bakuna (D) .....	1	2
Bainugela (A) .....	1	1
Atarte eta banatokia .....	5 m <sup>2</sup> -ko 1	5 m <sup>2</sup> -ko 1

**5.4.12.** Eraikinei dagokien guztirako karga lenen aipatu diren arauetan ezartzen denaren arabera aurreikusiko da, eta sarean kalkuluan, igarotze potentziak finkatzeari dagokionez, honako koefiziente hauek erabili dira:

b) 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 350 litros. El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario por 2,4.

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

- Tuberías de distribución: 150 mm (viviendas de grupos I y III); 100 mm (viviendas de grupo II).
- Red de riego: 80 mm en ramales principales; 40 mm en derivaciones.
- Tuberías de servicio para hidrantes o bocas de incendio: 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 o particular existente, o de manantial propio.

**5.4.8.** Deberá acompañarse, igualmente, el análisis químico y bacteriológico de las aguas, así como el certificado de aforo realizado por organismo oficial, en el caso de captación no municipal.

**5.4.9. Aguas residuales.**—La evacuación de aguas sucias quedará garantizada por un desagüe en cada aparato con cierre hidráulico individual o colectivo. Para la red, se exigirá 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 12 viviendas/hectárea, podrán evacuarse las aguas pluviales por cuneta lateral a la calzada con posterior vertido a las vaguadas naturales.

Los proyectos de urbanización de los polígonos residenciales que viertan a cauces públicos incluirán un proyecto de depuración en el que constará:

- a) El caudal del efluente.
- b) Las sustancias vertidas.
- c) El grado de depuración conseguido.
- d) El sistema de depuración empleado.
- e) El punto de vertido.
- f) El caudal mínimo del estiaje del cauce público en dicho punto, para cuya consideración se realizará el cálculo de acuerdo con el procedimiento fijado en el capítulo destinado a los usos industriales.

Será preceptiva la aprobación del mencionado proyecto de depuración por la Comisaría de Aguas.

**5.4.10.** Se considerarán los siguientes parámetros-base de vertido diario:

- DBO5 ..... 60 gr/hab/día
- Sólidos en suspensión ..... 90 gr/hab/día

El número de habitantes considerados a los efectos del cálculo será el resultado de multiplicar por 4 el número de viviendas.

**5.4.11. 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 determinaran 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 posible electrific. (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 c/5 m <sup>2</sup>	1 cada 5 m <sup>2</sup>

**5.4.12.** 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:

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

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

**5.4.13. Klimatizaioa.**—Behe solairuko etxebizitzetarako, debekaturik geratzen da aire girotzeako sistemak instalatzea, beren altuera kale sestra gainetik 2,5 metrotik beherakoa bada eta beroa uxatzen badu oinezkoiei eragozpenak sortuz. Nolanahi ere, eta etxebizitzaren klimatizazioarako leihoko aparatu autonomiak edukitzen badira, beharrezkoa izango da lurrungailutiko kondentsazio-uraren irteera etxebizitzaren barne isurbide bati lotzea.

**5.4.14. Postalgoa eta seinaleztapena.**—Etxebizitza bakoitzak bere postontzia izan beharko du, gune publikotik eskuraeraza dena, eta postariarentzako bat etxebizitza kolektiboko eraikinetan. Postontzien altuera gurgildun aulkia erabiltzen duten pertsonentzat eskuraeraza izateko modukoa izan beharko da.

Eraikineko seinaleztapena egin baino lehen, Udalari eskatuko zaio zerbakiaren eta dagokion posta helbidearen jakinarazpena, debekaturik geratzen dela norbanakoei zerbakiak, izendurak, etab. inposatzea aurretiko udalaren baimenik gabe.

**5.4.15. Minusbaliatuentzako etxebizitzak.**—Alde honetatik, eta behar adinako etxebizitza kopurua eta gorputz eta/edo zentzumenezko urrituen beharrezko egokitzaren zaizkiela bermatzeko xedez, urtarrilaren 25eko 355/1980 E.D.a (1980-2-28ko B.O.E) eta 11-10eko 3148/1978 E.D.ak xedatzen dituen diseinu baldintzak eta 1980ko martxoaren 3ko M.A.a (1980-3-18ko B.O.E.) beteko dira. Gainera, azaroaren 25eko 20/1991 Legeak bere 8. artikuluan xedatzen duenaren arabera, etxebizitza guztietarako sarbidea izan eta minusbaliatuek erabili ahal izateko moduko ibilbide bat egon beharra ezartzen da.

Minusbaliatuentzako etxebizitzak diseinatzerakoan honako hauek beteoko dira:

- Kaletiko atarietarako sarbideek ez dute mailarik izango.
- Igoailuetarako sarbideak, atari barrualdetik, ez du mailarik izango.
- Igoailuek maiatzaren 19ko 556/89 E.D.ak finkatzen dituen dimentsioak izango dituzte.
- Garajeetarako sarbideak ez du arkitekaturazko oztoporik izango, eraikinen kanpoaldetik nahiz barrualdetik.

**5.4.16. Suteen aurkako babesa.**—Lau solairu baino gehiago dituzten etxebizitzaren eraikin guztiek zutabe lehorra izango dute eskailera kaxa bakoitzeko, Udalaren Suhiltzaile Zerbitzuak arautua izango dena. Halaber, 12 kg.ko (hauts arrunta) itzalgailu eramankor balioanizat bat jarriko da bi solairuko, eta bat kontagailu-gela bakoitzeko.

**5.4.17. Apartaketezko plazak.**—Etxebizitzetarako eraikuntza berriko eraikin guztiek, nahitaez, 1,5 (bat koma bost) apartaketezko plaza izango dute proiektaturiko etxebizitza bakoitzeko, zatikia biribilduz (etxebizitza kopuru bakoitiaren sustapenetan) goiko zenbaki osora. Plaza horiek eraikin berean egon daitezke, edo etxebizitzatik 300 (hirurehun) metro baino gutxiagotara kokaturik dagoen beste batean; alde horretatik, Jabetza Erregistroan etxebizitzaren zatitugabetasuna adieraziko da esleiturik dituen plazei dagokienez.

Udalak aipatu Erregistroan inskribapena egin izanaren frogaketa eskatuko du, lehenengo okupazioarako lizentziak emateko ezinbesteko baldintza izango dena.

## 5. KAPITULUA

### INDUTRI ERABILERA ETA BILTEGIRATZEA

#### 1. epigrafe.—Definizioa, sailkapenak eta eragozpenak

**5.5.1. Definizioa.**—Industri eta/edo biltegiratzeko erabilera gisa definitzen da, lehengaiak lortu, eraldatu, biltegiratu eta garraiorako prestatzean, eta geroagoko eraldakuntzetarako prestakuntzan, are ontziraketa, garraio eta banaketan ere aritzen diren establezimenduen dagokiena. Hauen barruan sartzen dira ekoizkinak, industrialak zein etxetarakoak, konpontzeko tailerrak, are ibilgailu automobilak konpontzekoak; eskudioetan filmak ekoiztekoak, ekoizkinak, normalean banakagarriak, saldotan gabeko prozeduren bitartez edo saldo txikietan, jendeari zuzenean edo bitartekarien bidez sal daitezkeenak, lortzea edo eraldatzea eginkizun nagusi dituzten artisautzako jarduerak eta arte lanbideak.

**5.4.13. Climatización.**—Para viviendas en planta baja, queda prohibida la instalación de sistemas de acondicionamiento de aire a una altura menor de 2,5 metros sobre la rasante de calle, y que disipe calor con molestias para los peatones. En todo caso, y cuando se dispongan aparatos autónomos de ventana para la climatización de las viviendas, será necesario conectar a un desagüe interior a las mismas la salida de agua de condensación del evaporador.

**5.4.14. 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 de los buzones será tal que puedan ser accesibles a personas que usen silla de ruedas.

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

**5.4.15. 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 R.D. 355/1980, de 25 de enero («BOE» 28-2-1980) así como las condiciones de diseño del R.D. 3148/1978, de 10 de noviembre y O.M. de 3 de marzo 1980 («BOE» 18-3-1980). Además, de acuerdo a lo dispuesto en la Ley 20/1991, de 25 de noviembre, en su artículo 8, se establece la obligatoriedad de que exista un itinerario practicable para minusválidos que dé acceso a todas las viviendas.

Se diseñarán las viviendas para minusválidos de forma que:

- El acceso a los portales desde la calle carezcan de escalones.
- El acceso a los ascensores desde el interior del portal carezca de escalones.
- Los ascensores tengan las dimensiones fijadas en el R.D. 556/1989, 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.

**5.4.16. Protección contra incendios.**—Todos los edificios de vivienda de más de cuatro plantas dispondrán de una columna seca por caja de escalera, normalizada por el Servicio Municipal de Bomberos. Asimismo, se instalará un extintor portátil polivalente de 12 kg (polvo normal) por cada dos plantas, y uno por cada cuarto de contadores.

**5.4.17. Plazas de estacionamiento.**—Todo proyecto de edificio de nueva planta para viviendas incorporará, obligatoriamente, 1,5 (uno coma cinco) plazas de estacionamiento por vivienda proyectada, redondeando la fracción (en caso de promociones de número impar de vivienda) al entero superior. Dichas plazas podrán estar en el mismo edificio o en otro, situado a menos de 300 (trescientos) metros de la vivienda, para lo que se hará constar en el Registro de la Propiedad la situación proindiviso que afecta a la vivienda respecto de las plazas que tiene asignadas.

El Ayuntamiento exigirá acreditación de la inscripción en el Registro mencionado, como requisito imprescindible para la concesión de las licencias de primera ocupación.

## CAPITULO 5

### USO INDUSTRIAL Y ALMACENAJE

#### Epígrafe 1.—Definición, clasificaciones y molestias

**5.5.1. Definición.**—Se define como uso industrial y/o de almacenaje el correspondiente a los establecimientos dedicados a la obtención, transformación, almacenamiento y preparación para el transporte de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución. Incluye también talleres de reparación de productos, tanto industriales como domésticos, incluso de vehículos automóviles; producción de películas en estudios, actividades artesanales y oficios artísticos cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que puedan ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.

Halaber, industri erabileraren barruan sartzen dira erabilera bateragarriaren araubideko hirugarren mailako jarduerak, solairu erantsian edo, jardueren elkarren osagarritasuna dela-eta, funtzionalki lotua den batean burutzen den industriako ekoizpen prozesuaren beraren zerbitzurako direnean.

Ordenantza hauei dagozkien ondorioetarako, industri erabilerak, ingurugiroan nahiz kokaturik daudenen ingurunean sortaraz ditzakeen eragozpenen eta aldaketen arabera araupeetzen dira.

Erabilera honetan sartutakotzat jotzen dira jendeari zuzeneko salmentariki egiten ez duen handizkako merkataritzaren berezko jarduerak. Alabaina, ez zaio industri erabilera iritziko jendeari zuzenean saltzeko zerbitzua duen biltegiaritzeko jarduerari, baldin eta txikizkako merkataritzarako destinatariari dagoen azalera jarduerari atxikitako guztizko azalera estaliaren %25etik gorakoa bada.

**5.5.2. Sailkapena.**—Jarduerak «gogaikarri, osasungaitz, kaltegarri eta arriskutsu» kontzeptuen arabera sailkatzeko, azaroaren 30eko 2414/1961 Dekretuak xedatzen duena beteko da, Hirigintza Arau hauekin batera aplikagarria izango dena, gaiari buruz legegintzazko garapenak, aldakuntza teknologikoaren arabera, gertaraz ditzan egokitzapenak eta interpretazioak aplikatu behar izatearen kaltetan gabe.

Bost kategoría ezartzen dira industri erabileraren barruan:

1. *kategoría:* Egoitzazko erabilerekin guztiz bateragarriak diren jarduerak biltzen ditu.

2. *kategoría:* Egoitzazkoak ez diren erabilerekin soilik bateragarriak diren jarduerak biltzen ditu.

3. *kategoría:* Bestelako industri erabilerekin soilik bateragarriak diren jarduerak biltzen ditu.

4. *kategoría:* Bestelako industri erabilerekin soilik bateragarriak, erai-kin salbuetsietan soilik onargarriak diren jarduerak biltzen ditu, Udalak, haien hiri egoeraren arabera, ezar ditzakeen gainerako mugekin.

5. *kategoría:* Beste edozein erabilerekin bateraezinak diren jarduerak bereiziak biltzen ditu.

**5.5.3. Egoera erlatiboa.**—Industri erabileraren egoera erlatiboa Hirigintza Arau hauetako 5.2.11 artikuluan ematen den egoeren definizio orokorraren arabera hartuko da aintzat.

Nolanahi ere, eta Hirigintza Arau hauen aplikazioaren ondorioz bete beharrekoa diren eraginaren ziozko mugak gora-behera, A, B edo C egoera erlatiboa duten industri erabilerekin (hau da: gutxi-asko, eraikin bereko egoitzazko erabilerekin bateragarriekin) honako baldintza hauek beteko dituzte:

a) Ez da burutuko metalen urtea edo gasak, lurrunak, keak hautsa edo lausoak aska ditzaketan prozesu elektrolitikoak behar dituzten eragiketarik, salbu eta, haiek bildu eta, beren agiango toxikotasuna kendutakoan, arauzko ezaugarriak biltzen dituen tximinia batetik kanporatzen badira.

b) Ez dira disolbagai errekorrek erabiliko makineria garbitzeko edo beste ezein eragiketarako; halaber, lehengaiak ez dute gai hegazkor errekor, toxiko edo gogaikarriak izango.

c) Oxiazetilenozko soldadura instalazioetan ez da azetilenoa ekoizteko aparatuekin baimenduko, ez eta gasolinontzirik ere.

d) Makineriaren instalazioa, lanerako lokaletan edo beste ezeinetan kanpora transmiti daitekeen bibrazio edo erradiazio ionizatzailek ez sortzeko modukoa izan beharko da.

**5.5.4.** E egoera erlatiboa (egoitzazko erabilera duten beste eraikin batzuei erantsitako eraikin eskusiboak) duten industri erabilerak, hauek biltzen dituen eraikinak industri erabilerarik ez duten lur mugakideetatik bereizteko hormak dituen baina ezin izango dira garatu; horma horrek, zimentuetatik abiatuta, 15 zentimetroko batez bestek gune askea utziko du, 5 zentimetroko gutxienez izan beharko dena, eraikin mugakideekin kontakturik ez duela, fatxadetan izan ezik, hauetan dilatazio-junta bidezko isolamendua jarriko delarik; eta estalkietan izan ezik, hauetan konponbidea eman beharko zaiela tarteko gunean sar daitezkeen materialei eta euri urari. Dilatazio-juntan eta goialdeko babesaren eraikuntza eta artapena industri eraikinaren jabearen pentsutan joango dira.

**5.5.5. Eragozpenak eta inguruarekiko eraginak.**—Industriaren kategoría bakoitzak hainbat jarduerak biltzen ditu, eragozpenen eta ingurugiroarekiko eraginaren maila bat bereizgarri dutenak, maila horri datozten epigrafeetan definitzen diren tarteen barruan eutsi behar zaiola.

## 2. epigrafea.—Eguratserako jaulkipenak

**5.5.6.** Garatzen den jarduerak eguratsera askatzen dituen kutsagarriak sarrienei dagozkie. Hauts jaulkipena (partikulak) nahiz gainerako kutsagarri baimenduak kontrolatzen dira, bata eta beste kg./orduko-tan neurtuta. Jaulkipenen neurketa zehatza egiteko behar diren baliabideak edukitzerik ez egonez gero, ebaluatzeko ikusizko metodoak erabili ahal izango dira, esaterako, Ringelmann-en belztura indizea, errekontzaren gasei dagokiena, keen tonuera Otik 5era kalibratutako gris-eskala batekin ikusibidez alderatzean oinarrituta.

Forman parte, asimismo, del uso industrial, aquellas actividades terciarias en régimen de uso compatible que sirven al propio proceso productivo industrial que se realiza en planta aneja o funcionalmente vinculada con la misma en razón de la complementariedad de las actividades.

A efectos de las presentes ordenanzas, los usos industriales se regulan tanto en función de las molestias y las alteraciones que pueden producir sobre el medio ambiente, como del entorno en que se ubican.

Se entienden incluidas en este uso aquellas actividades propias del comercio mayorista sin venta directa al público. Empero, no se entenderá por uso industrial la actividad de almacenamiento que cuente con servicio de venta directa al público en aquellos casos en los que la superficie destinada al comercio minorista supere el 25% de la superficie cubierta total afecta a la actividad.

**5.5.2. Clasificación.**—Para la clasificación de actividades según los conceptos de «molestas, insalubres, nocivas y peligrosas», se estará a lo dispuesto en el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, que será de aplicación simultánea a las presentes Normas Urbanísticas, sin perjuicio de la aplicación de las adaptaciones e interpretaciones que produzca el desarrollo legislativo en la materia, de acuerdo con el cambio tecnológico.

Se establecen cinco categorías dentro del uso industrial:

1.<sup>a</sup> *Categoría:* Comprende actividades totalmente compatibles con el uso residencial.

2.<sup>a</sup> *Categoría:* Comprende actividades solamente compatibles con usos no residenciales.

3.<sup>a</sup> *Categoría:* Comprende actividades solamente compatibles con otros usos industriales.

4.<sup>a</sup> *Categoría:* Comprende actividades sólo compatibles con otros usos industriales, sólo admitidas en edificios exentos, eventualmente con otras limitaciones a establecer por el Ayuntamiento en función de su situación urbana.

5.<sup>a</sup> *Categoría:* Comprende actividades especiales incompatibles con otros usos cualesquiera.

**5.5.3. Situación relativa.**—La situación relativa de los usos industriales se considerará de acuerdo con la definición general de las situaciones realizada en el artículo 5.2.11 de estas Normas Urbanísticas.

En todo caso, y con independencia del cumplimiento de las limitaciones por impacto derivadas de la aplicación de estas Normas Urbanísticas, los usos industriales cuya situación relativa sea A, B o C (es decir: compatibles en mayor o menor grado con los usos residenciales en el mismo edificio), cumplirán las siguientes condiciones:

a) No se realizarán operaciones que precisen la fusión de metales o procesos electrolíticos que puedan desprender gases, vapores, humos, polvo o vahos salvo que éstos sean recogidos y expulsados al exterior por chimenea de características reglamentarias tras la eliminación de su posible toxicidad.

b) No se utilizarán disolventes inflamables para la limpieza de la maquinaria o para cualquier otra operación; asimismo, las materias primeras estarán exentas de materias volátiles inflamables, tóxicas o molestas.

c) No se permitirán los aparatos de producción de acetileno en las instalaciones de soldadura oxiacetilénica, así como tampoco las gasolineras.

d) La instalación de maquinaria será tal que ni en los locales de trabajo ni en ningún otro se originen vibraciones ni radiaciones ionizantes que se transmitan al exterior.

**5.5.4.** Los usos industriales en situación relativa E (edificio exclusivo adosado a otros edificios con uso residencial) sólo podrán desarrollarse cuando el edificio que los albergue disponga de muros de separación con los predios colindantes que sean de uso no industrial, a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio de 15 centímetros, con un mínimo de 5 centímetros, no teniendo contacto con los edificios vecinos, excepto en las fachadas, donde se dispondrá el aislamiento por juntas de dilatación; y en las cubiertas, donde se resolverá la introducción de materiales y agua de lluvia en el espacio intermedio. La construcción y conservación de las juntas de dilatación y la protección superior correrán a cargo del propietario del edificio industrial.

**5.5.5. Molestias e impactos ambientales.**—Cada categoría de industria incluye un conjunto de actividades caracterizadas por un nivel de molestias e impactos ambientales que ha de mantenerse dentro de los intervalos definidos en los siguientes epígrafes.

## Epígrafe 2.—Emisiones atmosféricas

**5.5.6.** 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 Ringelmann, 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.

**5.5.7. Jaulkipen mailak.**—Bost jaulkipen maila ezartzen dira, ondo-ko koadroan ageri diren parametroak bereizgarri dituztenak:

Jaulkipen mailak				
Gehienezko jaulkipenak (kg/Jord.). Ringelmann-en indizeak				
	Hautsa	Beste batzuk	Arrunta	Abioa
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 .....	0	20	2	3

**5.5.8. Kontzentrazio onargarriak.**—Substantzia kutsakor ezberdinetarako onargarri diren gehienezko jaulkipen mailak, Eguratsaren Ingurugiroaren Babesari buruzko Legean (75-4-22ko 9.6. EAO) eta Araudi osagarrietan ezarritakoak izango dira. Balore horietaraino, eta aldatzeko xedapen gehigarriak ez badago, dagozkien artikuluetan zehazten diren arau eta mugak izango dira aginduzko.

Udalak muga hertsia goaz ezarri ahal izango ditu, jaulkipen mugei nahiz erabiltako erregaiei kalitateari dagokienez, alderen batean erregistraturiko jaulkipen mailek horrela aholkatzen badute. Alde honetatik, garatu ahal izango da arautegi hau osatzen duen airearen kalitateari buruzko udal ordenantza bat.

Ez dira inoiz ere gaudituko Eguratsaren Ingurugiroaren Babesari buruzko Legean eta Legearen garapenerako emandako M.A.etan (833/1975 D. eta 1976ko abuztuaren 10eko eta urriaren 18ko M.A.k) zehazten diren gehienezko kontzentrazio onargarriak; izan ere, honako muga orokor hauek ezarzen dituzte:

Kutsagarriak	Neurtze unitatea	Gehienezko jaulkipen mailak
Partikula solidoak .....	mg/Nm <sup>3</sup>	150
SO <sub>2</sub> .....	mg/Nm <sup>3</sup>	4.300
CO .....	ppm	500
NO (zein NO <sub>2</sub> ) .....	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

Zerrenda honetan ageri diren kutsagarriak dagozkien sailkapen irizpideak, eta zehaztu ez diren gainerakoak, partikula solidoak dagozkienak salbu, denbora unitateko gehienezko jaulkipenaren oinarrituta ezarriko dira. Adierazgarri gisa, balore horiek magnitude honen arabera izan- goderik:

- 1 eta 2. kategoriako enpresentzat, gehienezko jaulkipen osoa 10 kg/ordu-koa izango da.
- 3 eta 4. kategoriako enpresentzat, gehienezko jaulkipen osoa 40 kg/ordu-koa izango da.
5. kategoriako enpresentzat ez da gehienezko jaulkipen osoa mugatzen, Udalaren Zerbitzu Teknikoek, haren kokaeraren arabera, finkatuko baitute.

Kutsagarri bakoitzerako banakatutako baloreak bakoitzak izan deza-keen toxikotasun graduaren heinean ezarriko dira.

**5.5.9. Kutsagarrien jaulkipenaren dentsitatea.**—Kutsagarrien jaulkipenaren gehienezko dentsitatearen irizpide batzuk ezartzen dira, hona-ko taulari atxikiz:

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

**5.5.10. Tximistorratzak.**—Aldameneko 50 (berrogeita hamar) erra- dio batean dauden eraikinen altuera 10 (hamar) metrotan gauditzen duen altuera duten tximinietan edo kebideetan dagokion tximistorratza instala- tu beharko da.

**5.5.11. Hustubideen materialak.**—Tximiniak eta hauei lotzeko ke- bideak, kanporatu behar dituzten ekoizkinekiko gogor eta inerteak diren ma- terialez eraiki beharko dira, eta beste ezain eraikuntzatik behar bezala isola- tu ere, bere funtzionamenduak honi eraginik ez kalterik ez sortzeko moduan.

**5.5.7. Niveles de emisión.**—Se establecen cinco niveles de emisión, caracterizados por los parámetros que aparecen en el cuadro adjunto:

Niveles de emisión				
Emisiones máximas (kg/h). Indices 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 .....	0	20	2	3

**5.5.8. Concentraciones admisibles.**—Los límites máximos admi- sibles de inmisión de las distintas sustancias contaminantes corresponde- rán a los establecidos en la Ley de Protección del Medio Ambiente Atmos- férico («BOE» 96, de 22-4-75) 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 complemente esta normativa.

En ningún caso se superarán las concentraciones máximas admi- sibles 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 esta- blecen, 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 emisión máxima por unidad de tiempo. A efectos indicativos, dichos valores serán del siguiente orden de magnitud:

- Para empresas de 1.ª y 2.ª categoría, la emisión global máxima será de 10 kg/hora.
- Para empresas de 3.ª y 4.ª categoría, la emisión global máxima será de 40 kg/hora.
- Para empresas de 5.ª categoría no se limita la emisión global máxi- ma, 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.

**5.5.9. Densidad de emisión de contaminantes.**—Se establecen unos criterios de densidad máxima de emisión de contaminantes, de acuer- do con la siguiente tabla:

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

**5.5.10. Pararrayos.**—En las chimeneas o conductos cuya altura sea superior en 10 (diez) metros a la de los edificios próximos en un radio de 50 (cincuenta) metros, la empresa deberá disponer la instalación del corres- pondiente pararrayos.

**5.5.11. Materiales de los conductos de evacuación.**—Las chi- meneas y conductos de unión a las mismas deberán ser construidas con ma- teriales resistentes o inertes a los productos que hayan de evacuar, y aisla- dos convenientemente de toda otra construcción, de forma que su funcio- namiento no afecte ni perjudique a ésta.

**5.5.12. Hustubideen diseinua.**—Tximiniek tiro ona bermatu beharko dute, ke eta gasen abiada lasterregirik gabea, sugarren, hautsen edo Hirigintza Arau hauetan ezarritako mugak gaindi ditzaketan partikulen irteera galarazteko.

**5.5.13. Industri instalazioen berrikuspena.**—Nahitaezkoa izango da instalazioen urteko berrikuspena, industri eta berokuntza instalazioen funtzionamendu egokia bermatzeko.

**5.5.14. Hondarren aurretratamendua.**—Beharrezkoa den guztietan, eta bereziki hondakinen errektuntzan, arautegia hertsiki betetzen dela bermatzen duten tratamenduko elementuak (bigarren errektuntza kamera, etab) instalatu beharko dira.

**5.5.15. Laginak.**—Ke edo gasak kanporatzeko bide guztiek, laginak hartzeko erregistroa izan beharko dute, leku eskuraerazean kokatua eta Eguratsaren Ingurugiroaren Babesari buruzko Legea garatzen duen Araudiaren Eraskinean ezartzen diren baldintzak betetzen dituenak.

**5.5.16. Tximinien altueraren kalkulua.**—Kalkulu horretarako 24/477 Aginduaren II. Eraskinean (76-12-3ko 290. EAO) xedatzen dena bete da.

**5.5.17. Zerupeko jarduerak.**—Zerupeko jarduerak, beren izaeragatik, beren jaulkipenak bideratu eta iturburu finkoetan eraterik ez dutenean, beharrezko neurri guztiak hartu beharko dituzte, jarduera hori burutzen deneko gunearen muga fisikotik 2,5 (bi koma bost) metro tara, horizontalean neur-tuta, jaulkipen mailak Legeak onartzen dituen mugak ez gainditzeko moduan.

### 3. epigrafeak.—Usainak

**5.5.18.** Eragin hau dagokie, izaera toxikorik izan gabe, beren usan txarreko ezaugarriengatik, eragozpena sor dezaketan kutsagarri. Bost eragin maila ezartzen dira:

- 1. maila: Inolako usain somagarririk jaulkitzen ez duten jarduerak.
- 2. maila: Instalazioaren kanpoaldetik soma daitekeen usain kirat-su edo gogaikarririk jaulkitzen ez duten jarduerak.
- 3. maila: Material ustelkorrek ekoiztu, erabili edo biltegitratzen dituzten jarduerak.
- 4. maila: Instalazioez kanpo somatzen diren usainak jaulkitzen dituzten jarduerak, toxikotasun arriskurik ez badago ere.
- 5. maila: Usain gogaikarri eta/edo toxikoak jaulkitzen dituzten jarduerak.

### 4. epigrafeak.—Zaratak

**5.5.19. Neurketa.**—Eragin honen neurketa sonometroaren bitartez egingo da; honen irakurketak soinu-mailak lortu dituzten dezibelak dB(A) adierazten ditu. Ondoren zehazten diren kategorietako bakoitzaren gehieneko soinu-maila eraikin jaulkitzailearen kaleko lerrokuratutik 1,5 metro tara neurtuko da. Ondorengo bost maila hauek ezartzen dira:

Soinu mailak

Nivel	Egunean		20 orduetatik 8 orduetara	
	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)	—

**5.5.20.** Barruko soinu-maila ez da Arau hauetan araupetzen, baina Laneko Higiene eta Segurtasunari buruzko Araudiak horri buruz xedatzen duena bete beharko du.

**5.5.21. Debekaturik geratzen diren zarataren ziozko eragozpenak.**—Ondoren zerrendatzen diren jarduerak debekaturik geratzen dira udal-erri osoan, salbuespenezko kasuetan izan ezik, kasu hauek Udalaren Zerbitzu Teknikoek egintza bakoitzerako banan-banan, baimendu beharko dituztela:

- a) *Megafonia*: Bozgorailuen edo anzerako dispositibo BOEn erabilera, sortutako soinuak maila gomendagarrietatik gorako zarataren ziozko eragozpenak gertarazten badu.
- b) *Zamalanak*: Egoitzazko aldeekin mugakide diren industrialdeetan debekaturik geratzen dira zamalanak eta nolanhako edukiontzi, material eta objektuen maneia, arratsaldeko 9etatik hurrengo eguneko goizeko 8etara, maila gomendagarriak gainditzen dituzten zarataren ziozko nahasmenduak sortzen badituzte.
- c) *Lehergailuak*: Lehergailuen edo antzerako erabilera edo detonazioa, maila gomendagarriak gainditzen dituzten zaratak sor ditzaketenean.
- d) *Seinale akustikoak*: Larrialdikoak ez diren seinale akustikoak erabiltzea. Kasu hauetan, debekaturik geratzen da, kanpoan, nahita, edozein alarma sistema funtzionamenduan jartzea, larrialdiko egoerak eta ikuska-penak izan ezik.

**5.5.12. Diseño de los conductos de evacuación.**—Las chimeneas deberán asegurar un buen tiro, sin velocidad excesiva de humos y gases, a fin de evitar la salida de llamas, cenizas o partículas que puedan superar los límites dispuestos en las presentes Normas Urbanísticas.

**5.5.13. Revisión de las instalaciones industriales.**—Será obligatoria la revisión anual de las mismas como garantía del buen funcionamiento de las instalaciones industriales y de calefacción.

**5.5.14. Pretratamiento de descargas.**—En todos los casos en que sea necesario, y especialmente en la incineración de desperdicios, deberán instalarse aquellos elementos de tratamiento (cámara de poscombustión, etc.) que aseguren el estricto cumplimiento de la normativa.

**5.5.15. Muestras.**—Todos los conductos de salida de humos o gases deberán estar provistos de un registro para la toma de muestras situado en lugar accesible y en las condiciones que establece en anexo al Reglamento que desarrolla la Ley de Protección del Medio Ambiente Atmosférico.

**5.5.16. Cálculo de la altura de las chimeneas.**—Para dicho cálculo se estará a lo dispuesto en el anexo II de la Orden 24/477 («BOE» 290, de 3-12-76).

**5.5.17. 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 2,5 (dos coma cinco) 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.

### Epígrafe 3.—Olores

**5.5.18.** 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:

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

### Epígrafe 4.—Ruidos

**5.5.19. Medida.**—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 1,5 metros de la alineación de calle del 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)	—

**5.5.20.** El nivel sonoro interior no se regula en estas Normas, pero estará a lo dispuesto sobre el particular en el Reglamento de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

**5.5.21. 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 autorizados, particularizadamente para cada acto, por los Servicios Técnicos Municipales:

- a) *Megafonía*: La utilización de altavoces o dispositivos similares si el sonido originado produce una perturbación por ruido superior a los niveles recomendables.
- b) *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.
- c) *Explosivos*: La utilización o detonación de explosivos o similares, que puedan originar ruidos superiores a los niveles recomendables.
- d) *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.

**5. epigrafea.—Sutea eta lehertzapena**

**5.5.22.** Edozein jardueratan, material errekor eta suharberak ego-teagatik, egon daitekeen arrisku potentzialari dagokio, bai eraikinaren erai-kuntzan eta apaintetan bai garatzen den jardueran bertan, alegia. Honako kontzeptu hauek bereizi behar dira:

a) *Suhartzeko tenperatura:* Substantzia erregai batek, airearekiko kontaktutan, suhartzeko gertarazteko behar adina lurrin kopurua askatzen dueneko tenperatura da, gradu zentigradutan eta 760 mm presiotan adierazia. Likido suharberak eskuztatu eta biltegitratzeari Petrolio Birfindegiei eta petroliozko ekoizkinak biltegitratzeko Parkeei buruzko Araudian xedatzen dena izango zaio aginduzko. Likido suharberak berokuntzarako erabiltzen direnean, Berokuntzarako Petroliozko Ekoizkinen erabilerari buruzko Araudian xedatzen dena beteko da.

Arriskugarritasunari dagokionean, ondorengo da likido suharberen sailkapena.

Mota	Suhartzeko tenperatura	Irakitzeko 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	

Biltegitratu beharreko kopurua txikia denean, suharberetarako gela egokitu eta isolatuetan jarriko da. Kokaleku horietatik kanpoko likido suharberren kopurua ezinbesteko txikiena izango da, eta ez da inoiz ere 100 litro-tik gorakoa izango I eta II. motetan, eta 225 litro-tik gorakoa IIIA motan, industria bakarretan. Muga hauek gainditzen dituzten kopuruak sute-sektorea erazten duten suharberetarako geletan kokatuko dira, honako 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

Likido suharberak biltegitratzea, hau onarturik eduki baina bakartuak ez diren industrietan, suharberetarako geletan egingo da aurreko taulan finkatu diren baldintzetan. Kopuru handiagoak biltegitratu beharra egonez gero, lurpeko biltegitratu egingo da. Hau posible ez balitz, likidoak gutxienez bi orduko RF/EFa duten sute-sektorea eratzen duten tanke altxatuetan edo lokal isolatu eta bereziki egokituetan kokatuko dira. Lur gaineko tankeen edo lokal isolatuen kokakerak honako gutxienezko isolamendu-distantzia hau gorde beharko du:

Mota	Harmena (m <sup>3</sup> )	Gutxienezko d. erai. ez indus. eta lurzati-ko 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

b) *Zama termikoa:* Substantzia erregaiak aintzat hartutako sute-sektorearen azalera unitateko duten bero-ahalmena da. Zama termikoa sute-sektore batean ezberdintasunez banaturik badago, alde desfaboragarriari dagokiona hartuko da, baldin eta bere azalera sektorearen %10etik gorakoa bada. Zama termikoa kalkulatzeko honako formula hau erabili-ko da:

$$Qt = < Ki \times Pc / S$$

non:

Qt = Zama termikoa m<sup>2</sup>-ko megakalorien adierazia.  
 Ki = Material erregai bakoitzaren masa, Kg.tan adierazia.  
 Pc = Material erregai bakoitzaren bero-ahalmena, Kg.ko megakalorien emana.  
 S = Sute sektorearen azalera, m<sup>2</sup>-tan.

**Epígrafe 5.—Incendio y explosión**

**5.5.22.** 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. Intereza glosar los siguientes conceptos:

a) *Temperatura de inflamación:* Es la mínima temperatura, expresada en grados centígrados y a 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	

Quando 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 100 litros de los tipos I y II, y los 225 litros del tipo IIIA en las industrias aisladas. Las cantidades que excedan estos límites se ubicarán en cuartos de inflamables que constituyan 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

b) *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 10% del sector. La carga térmica se calculará mediante la siguiente fórmula:

$$Qt = < Ki \times Pc / S$$

siendo:

Qt = 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 material combustible.  
 S = Superficie en m<sup>2</sup> del sector de incendio.



**5.5.23. Arriskugarritasun bereziko enpresak.**—Oso aktibazio arrisku altua dutenak dira, edo —gauza bera dena— sute arriskuari dago-kionez gertagarritasun altua dutenak. Nolanahi ere, lehergailuak bitegira-tu edo erabiltzen dituztenak dira. Ez da inoiz ere baimenduko ekoizkin suhar-berak edo lehergarriak handizka biltegitratzea egoitzazko eraikinetan edo hauei atxikita dauden lokaletan.

**5.5.24. Arriskugarritasun mailak.**—Eragin honen arabera saikla-pena deskribatu diren parametroetan oinarritzen da, honako koadro honen arabera:

Arriskugarritasun mailak		
Q, materialen zama termikoa Mcal/m <sup>2</sup> -tan suhartzeko temperatura honekin		
Maila	50 °C baino gehiago	50 °C baino gutxiago
1	Q ≤ 50	Q = 0
2	50 < Q ≤ 500	Q < = 100
3	50 < Q ≤ 500	100 < Q < = 250
4	Q > 500	Q > 250
5	Arriskugarritasun bereziko enpresak	

**5.5.25. Industriako eraikinek, herrialde, autonomia eta udalerrri ere-muetan, eskudun diren organismoek emandako indarreko suteen aurka arategia bete beharko dute; hori gora-behera, bermatu egingo dira lokaletarako honako baldintza hauek:**

a) Zerbitzuko lokalek, hala nola, materia suharberak biltegitratzeko gelek, galdara gelek, eraldakuntza zentroek, etab., sutearen kontrako sektoreak eratuak dituzte. Bereizteko elementuen RF ezaugarriak edukiaren arriskugarritasunaren arabera izango dira.

b) Sute eta/edo lehertzenen arrisku berezia duten eragiketarik burutzen diren lokaletan sute aurkako sektore lokabeak eratuak dituzte. Arrisku nagusia lehertzen denean, lokalaren horma bat gutxienez kanpoalderakoa izango da. Horma horren diseinu eta osaketan, lehertzen gertatuz gero arriskurik sortzen ez duten materialak erabiliko dira.

c) Instalazio sistemen bideek eta ekoizpen prozesuaren gasak edo hondakinak hustutzekoak, material erregaitzez eginak izan eta RF ezaugarriak izango dituzte gutxienez. Bide hauek material suharberak garraiatzen dituztenean, beharrezko neurriak hartuko dira txipartik ez sortzeko moduan.

d) Eraikuntzan forjatuak egonez gero, hauek eta fatxadekin dituzten loturak industriaren arriskugarritasunari dagozkion EF eta RF baldintzak bete-zeko moduan diseinaturik eta eraikita egongo dira.

e) Berokuntzako keak hustutzeko bideak material erregaitzez eginak izango dira, eta gutxienez RF120 ezaugarriak izango dituzte.

**5.5.26. Ur-paldoak.**—Nahitaezkoa izango da bi ur-paldo, gutxienez, jartzea eraikitako 1.000 (mila) m<sup>3</sup>-ko, edo 2.500 m<sup>2</sup>-ko edo gehiagoko lur-zati bakoitzeko. Bi jarraiko ur-paldoren arteko aldea ez da 60 (hirurogei) metrotik gorakoa izango.

**5.5.27. Segurtasun pasabideak.**—Atzera-emanguneetako oztoporik gabeko pasabide askeetarako sarbideak 3,50 (hiru koma berrogeita hamar) metroko ahoa izango du bere luzera osoan.

**5.5.28. Nabeetarako sarbidearen altuera.**—Ibilgailuak igarotzeko nabeko ateeak 4 (lau) metroko altuera izango dute gutxienez.

**5.5.29. Eraikuntzako gorputzen gehienezko luzera.**—Etenik gabeko eraikitako gehienezko aurrealdea 80 (laurogei) metrokoa izango da. Salbuespenez —ekoizpen prozesuaren beharrinengatik—, dimentsio hau gainditu behar den kasuetan, sutearen aurkako sektore itxiak sortuko dira, larrialdia gertatuz gero, ailegarriztasuna eta haietan sua ez zabaltzea bermatzeko moduan.

## 6. epigrafea.—Zatikaketa merkatugaien horniduran

**5.5.30.** Dagokion industri jarduerak merkatugaien garraioa ibilgailuen joan-etorria dela-eta, ibilgailu hauen tamainua garraio publiko eta pribatukoekin bateragarria denean, sortzen dituen eragozpenei dagokie eragin hau. Hiru eragin-maila ezartzen dira, Udalak finkatuko duen ordutegian aginduzkoak izango direnak, sarbidea bermaturik geratzen dela, tonaketa mugarik gabe, mugatzen denarekin bat ez datorren denboraldian:

— 1. maila: Merkatugaien garraioa (lehengai nahiz ekoizkin manu-fakturatuena) 5 Tm. baino gutxiagoko tonaketako industri ibilgailuetan egi-teko bide ematen duen ekoizpen prozesua duten jarduerak.

— 2. maila: Id. 15 Tm. baino gutxiagoko tonaketari dagokionez.

— 3. maila: Id. 15 Tm. baino gehiagoko tonaketari dagokionez.

**5.5.23. Empresas de peligrosidad especial.**—Son las que poseen un riesgo de activación muy alto, o —lo que es igual— una alta probabili-dad en cuanto al riesgo de incendio. En cualquier caso, todas las que alma-cenan o manipulan explosivos. En ningún caso se autorizará el almace-naje al por mayor de productos inflamables o explosivos en locales que for-men parte o sean contiguos a edificios residenciales.

**5.5.24. Niveles de peligrosidad.**—La clasificación según este impacto se basa en los parámetros descritos, según el siguiente cuadro:

Niveles de peligrosidad		
Q, carga térmica en Mcal/m <sup>2</sup> de los materiales con temperatura de inflamación		
Nivel	Mayor de 50 °C	Menor de 50 °C
1	Q ≤ 50	Q = 0
2	50 < Q ≤ 500	Q < = 100
3	50 < Q ≤ 500	100 < Q < = 250
4	Q > 500	Q > 250
5	Empresas de peligrosidad especial	

**5.5.25.** Los edificios industriales deberán cumplir la normativa vigente de protección de incendios dictada por los distintos organismos com-petentes de ámbitos regional, autonómico y municipal; con independen-cia de lo cual, se garantizarán las siguientes condiciones para los locales:

a) Los locales de servicio, tales como cuartos en los que se alma-cenen materias inflamables, cuartos de calderas, centros de transformación, etc., constituirán sectores cortafuego. Las características RF de los elementos de separación estarán en función de la peligrosidad del contenido.

b) Los locales en los que se realicen operaciones que comporten un especial riesgo de incendio y/o explosión constituirán sectores cortafuego independientes. Cuando el riesgo principal sea el de explosión, al menos una de las paredes del local será exterior. Dicha pared estará diseñada y compuesta por materiales que no constituyan riesgo en caso de explosión.

c) Los conductos de los sistemas de instalaciones y los de evacuación de gases o residuos del proceso productivo, estarán contruidos con mate-rial incombustible y tendrán características RF como mínimo. Cuando estos conductos transporten materiales inflamables, se tomarán las medidas neces-arias para evitar la formación de chispas.

d) Cuando existan forjados en la edificación, tanto éstos como sus uniones con las fachadas deberán estar diseñados y contruidos de modo que cumplan las condiciones de EF y RF adecuadas a la peligrosidad de la industria.

e) Los conductos de evacuación de humos de calefacción estarán contruidos con materiales incombustibles y tendrán al menos caracterís-ticas RF120.

**5.5.26. Hidrantes.**—Será obligatoria la instalación de, al menos, dos hidrantes por cada 1.000 (mil) m<sup>3</sup> edificados, o por cada parcela de tama-ño igual o superior a los 2.500 m<sup>2</sup>. La distancia entre dos hidrantes con-secutivos no será superior a los 60 (sesenta) metros.

**5.5.27. Pasillos de seguridad.**—El acceso a los pasos libres de obs-táculos de los retranqueos dispondrá de una embocadura mínima de 3,50 (tres coma cincuenta) metros en toda su longitud.

**5.5.28. Altura de acceso a naves.**—La altura mínima de las puer-tas de nave para paso de vehículos será de 4 (cuatro) metros.

**5.5.29. Longitud máxima de los cuerpos de edificación.**—El fren-te máximo edificado sin solución de continuidad será de 80 (ochenta) metros. En los casos en los que, excepcionalmente —por necesidades del proce-so de producción—, sea preciso superar esta dimensión, se crearán secto-res de incendio estancos cada 80 metros, de manera que, en caso de emergencia, garanticen la accesibilidad y no propagación del fuego entre los mismos.

## Epígrafe 6.—Fraccionamiento en el suministro de mercancías

**5.5.30.** Se refiere este impacto a las molestias ocasionadas por el traseigo de vehículos de transporte de mercancías que origina la actividad industrial de la que se trate, cuando estos vehículos tienen un tamaño incom-patible con los del transporte público y privado. Se establecen tres nive-les de impacto, que regirán durante el horario que establezca el Ayunta-miento; quedando garantizado el acceso, sin limitación de tonelaje, durante el período no coincidente con el limitado:

— Nivel 1: Actividades cuyo proceso productivo permite el transpor-te de mercancías (tanto materias primas como productos manufacturados) en vehículos industriales de tonelaje inferior a 5 Tm.

— Nivel 2: Id. de un tonelaje inferior a 15 Tm.

— Nivel 3: Id. de un tonelaje superior a 15 Tm.

**7. epigrafe.—Merkatugaien horniduraren sarritasuna**

**5.5.31.** Eragin hau dagokie, eguneko zenbait ordutan, ibilgailu astunen joan-etorria dela-eta sortzen diren zortasunei, industriakoak ez diren bestelako erabilerak dituzten kaleetan zehar. Bi maila ezartzen dira:

- 1. maila: Merkatugaien sarrera eta irteerei buruzko ordutegi araupeketarik ezin ezar dakiokkeen ekoizpen prozesua duten jarduerak.
- 2. maila: Ekoizten dituen merkatugaien trafikoaren ordutegia araupeztzeko bide ematen duen ekoizpen prozesua duten jarduerak, bide seinaleztapena ezar dakiokkeela, beraz, aldearen beharizanen arabera.

**8. epigrafe.—Funtzionamenduaren baldintza orokorrak**

**5.5.32.** Ez da lurzoria edo eraikinak industri erabileretarako erabiltzerik ez eta okupatzerik egongo, erabilera hauek sortzen dituzten eragozpenek eta erasoek gainerako erabilera eta jarduerari eragin larriak sortzen dizkietean.

Lanpostu finakoak kokatzen direneko industri lokalek ez dute soto-solairuetan edo berezko argirik ez duten solairuetan kokaturik egoterik.

**5.5.33.** Jarduerak «gogaikarri», «osasungaitz», «kaltegarri» edo «arriskutsu» gisa sailkatzeko, azaroaren 30eko 2414/1961 Dekretuak xedatzen duena beteko da, beti ere, Arau hauek errespetatuz. Jarduera bat jardueira gogaikarri, osasungaitz, kategoriarik eta arriskutsuen Udal Erregistroan sartzeak ez du, berez eta besterik gabe, Arau hauek ezartzen dituztenetako kategorian jakin batean sartzea ekarriko, baizik eta udalaren zerbitzu teknikoek ezar ditzaten neurri zuzentzaileak hartu beharko dituztela, arautegi honen aplikazioaren arabera, industria kokaturik dagoeneko aldean onargarriak diren eragin-mailetara egokitzeko xedez.

**5.5.34.** B, C eta D egoeretan sailkatuta dauden industri erabilerak etxebizitzetarako besteko sarbide lokabea izan beharko dute, ez dutela haien eskailera komunaz baliatzerik industri erabilerak okupatzen duen lehen solairura iristeko.

**5.5.35.** E, F, G eta H egoeretan sailkatutako dauden industri erabilerak honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

- a) Eraikinak merkatugaien zamalanetarako aldea izan beharko du. Alde horretarako irispidea izango dute biltegi edo industriarako lokal guztiek eta nabeko 100 m<sup>2</sup>-ko turismo-plaza baterako gaitasuna izan beharko du, bai eta nabeko 2.000 m<sup>2</sup>-ko (edo zatikiko) industri ibilgailurako plaza bat, eta, herri bidean maniobrarik egin behar izan gabe, ibilgailuak sartzeko edo irteteko bide ematen duen sarbidea.
- b) Sarbideak lerrotaduren artean 12 metrotik behera gabeko zabalera duten kaleetan kokaturik egon beharko dira.
- c) Industri ibilgailuetarako sarbidea esklusiboa izango da eta langileentzakoak berezia, fatxadako lerroaraino.
- d) Mugaleroen itxiturak, hobesgarriro, altuera baxuko landarezko elementuez egingo dira. Segurtasun arrazoiengatik behar izanez gero, bestelako itxiturak baimenduko dira, baldin eta 2 metroko guztirako altuera gainditzen ez badute, 0,50 m.ko oinarri trinkoa dutela eta gainerakoa bistarako irazkorra delarik.
- e) Eraikinak edo jardueraren berezkoak diren beste elementu batzuek okupatzen ez dituzten lurzatiaren aldean lorategia egingo da, bertako eta artapan errazeko landare espezieak erabiliz.

**5.5.36. Erradiazio ionizatzaile eta elektromagnetikoak:**

a) Beren jardueraren dela-eta, material erradioaktiboa erabiltzen duten enpresek, Erradiazio Ionizatzaileen aurkako Osasun Babesari buruzko Araudiak (2519/1982 E.D., 82ko urriaren 8ko EAO) xedatzen duena bete beharko dute. Industri instalazioa, bere jaulkipen ionizatzaileak, orubearen edozein mugalerotan neurtuz, organismo guztiz eta homogeneoki haien eraginpean jarrita egonez gero eta jarraikako hamabi hilabeteko epeari dagokionez, 5 mSv-tan (0,5 rem) finkatzen den urteko muga gainditzen ez dutela bermatzeko adina elementu babestaila dituela asmatuko da. Era berean, ez da, epealdi jakin baterako, 50 mSv (5 rem) gainditzen dituen jaulkipena gainditzerik egongo.

Udalak jabetzaren mugaleroetan dosimetroak instalatzea agindu ahal izango du, adierazitako mugak gainditzen ez direla egiaztatzeko xedez. Edozein modutan ere, Udalak hondakin erradioaktiboEn hustuketarekin zerikusia duten jarduerak guztien berri izan beharko du, beste arazoari orokorrak batzuen artean, bere kudeaketa zuzenaren pean dauden zerbitzuen osasungarritasuna, estolderia sarearena kasu, bermatu ahal izateko.

b) Ez da baimenduko erradiazio elektromagnetikoak (irradi edo telebistako uhinak, mikrouhinak, radar, erradiazio termikoak, argizkoak, ultramoreak, X izpiak, gamma, etab.) jaulkitzen dituen inolako jarduerarik, erradiazioek nahasmentu hori sortarazten duenaz besteko edozein ekipu edo makineriaren funtzionamenduari eraginik sortzen badiote.

**5.5.37. Bibrazioak.**—Debekatu egiten da, A, B, C, D eta E egoeretan, pertzepzio mugetatik gorako bibrazioak sortzen dituen edozein makina edo jardueraren funtzionamendua, horrelakotzat jotzen dela pertsonarengan bibrazioaren zentzazioa sortzeko gai den lurzoru, horma edo egituraren edozein mugimendu.

**Epígrafe 7.—Frecuencia en el suministro de mercancías**

**5.5.31.** Se refiere este impacto a las servidumbres ocasionadas por el traspaso de vehículos pesados en ciertas horas del día, a través de calles en las que existen otros usos no industriales. Se establecen dos niveles:

- Nivel 1: Actividades cuyo proceso productivo no puede someterse a regulación horaria sobre las entradas y las salidas de mercancía.
- Nivel 2: Actividades cuyo proceso productivo permite regular el horario del tráfico de mercancía que produce, pudiendo por tanto someterse a señalización vial según las necesidades de la zona.

**Epígrafe 8.—Condiciones generales de funcionamiento**

**5.5.32.** No podrá utilizarse ni ocuparse suelo o edificios para usos industriales cuando éstos produzcan molestias y agresiones en tal medida que los demás usos y actividades se vean afectados de forma grave.

Los locales industriales en los que se sitúen puestos de trabajo fijos no podrán situarse en plantas sótano o carentes de iluminación natural.

**5.5.33.** Para la clasificación de las actividades como «molestas», «insalubres», «nocivas» o «peligrosas», se estará a lo dispuesto en el Decreto 2414/1961, de 30 noviembre, con respeto, en todo caso, a las presentes Normas. La inclusión de una actividad en el Registro Municipal de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, no supondrá su inclusión automática en una categoría determinada de entre las establecidas por estas Normas, sino que deberá adoptar las medidas correctoras que los servicios técnicos municipales impongan, con el fin de adaptarse a los niveles de impacto admisibles en la zona en la que la industria se encuentre ubicada, en razón de la aplicación de la presente normativa.

**5.5.34.** Los usos industriales clasificados en situaciones B, C y D deberán disponer de accesos independientes del correspondiente a las viviendas, cuya escalera común no podrán utilizar para el acceso a la planta primera ocupada por uso industrial.

**5.5.35.** Los usos industriales clasificados en situaciones E, F, G y H deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) El edificio deberá disponer de una zona de carga y descarga de mercancías, a la cual tengan acceso todos los locales destinados a almacén o industria y con capacidad suficiente para una plaza de turismo por cada 100 m<sup>2</sup> de nave, así como una plaza para vehículo industrial por cada 2.000 m<sup>2</sup> de nave (o fracción) y un acceso que permita la entrada o salida de los vehículos sin maniobras sobre la vía pública.
- b) Los accesos deberán ubicarse en calles de anchura entre alineaciones no menor de 12 metros.
- c) El acceso de vehículos industriales será exclusivo e independiente del de personal, hasta la línea de fachada.
- d) Los cerramientos a los linderos se realizarán, preferentemente, con elementos vegetales de baja altura. Cuando sea necesario por motivos de seguridad, se permitirán cerramientos de otro tipo siempre que no superen los 2 metros de altura total, con una base maciza de 0,50 metros, siendo el resto visualmente permeable.
- e) Se ajardinará la parte de las parcelas no ocupadas por la edificación u otros elementos propios de la actividad, a base de especies vegetales autóctonas y de fácil conservación.

**5.5.36. Radiaciones ionizantes y electromagnéticas:**

a) Aquellas empresas que, en razón de su actividad, utilicen material radiactivo, habrán de estar a lo dispuesto en el Reglamento sobre Protección Sanitaria contra Radiaciones Ionizantes (R.D. 2519/1982, «BOE» de 8 de octubre de 1982). La instalación industrial se concebirá con los suficientes elementos de protección como para garantizar que sus emisiones ionizantes, medidas en cualquiera de los lindes del solar, no rebasen el límite anual para el caso de exposición total homogénea del organismo, referido a un período de doce meses consecutivos, y que se fija en 5 mSv (0,5 rems). Tampoco podrá rebasarse una emisión que, para un período de tiempo determinado, supere los 50 mSv (5 rems).

El Ayuntamiento podrá ordenar la instalación de dosímetros en las lindes de la propiedad, con el fin de verificar que no se rebasen los límites indicados. En cualquier caso, el Ayuntamiento deberá tener conocimiento de todas las actividades existentes relacionadas con la evacuación de residuos radiactivos para poder garantizar, entre otras razones de orden general, la salubridad de los servicios bajo su gestión directa, tales como la red de alcantarillado.

b) 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.

**5.5.37. Vibraciones.**—Se prohíbe el funcionamiento de cualquier máquina o actividad que produzca, en situaciones A, B, C, D y E, 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.

Hori zuzentzeko, eraikinaren egiturari loturik ez dauden bankada loka-beak jarriko dira bibrazio iturri izan daitezkeen elementu guztietarako eta bestelako dispositibo bibratzaileetarako.

Honako hauek dira bibrazioetarako onargariak diren gehieneko baloreak:

- a) Bibrazioak sortzen dituen elementutik alde hurbilenean: 30 pal.
- b) Bibrazioen sortzailea kokaturik dagoeneko barrunbearen mugan: 17 pal.
- c) Lokal horietatik kanpo eta herri bidean: 5 pal.

**5.5.38. Itsualdiak.**—Aldameneko etxebizitzetako dagokien orube edo lurzatiaren mugaleroetan, ez da ikusgarria izango ezein itsualdi zuzen edo islatu, hots, intentsitate haundiko argi-iturrien edo errekontza, soldadura, edo beste, bezalako tenperatura altuetako goritasun prozesuen ondorioz.

#### 5.5.39. Hondakin urak:

a) Industri jardueretatik datozen hondakin urak dekantatu eta arazi-ko dira, lehenengoz, industrian beran, saneamenduko sare orokorrera isuri baino lehen, baldin eta hurrengo artikuluetan onartzen diren iurketa-maialak gaintzen badira. Hondakin ur kutsaturik gertarazten ez duten instalazioek zuzenean isuri ahal izango dute, sifoi hidraulikoak tartearritu, baldin eta Jarduera Nekagarri, Osasungaitz, Kaltegarri eta Arriskutsuei buruzko Araudiko 17. artikuluan aipatzen diren gutxienezkoak betetzen dituela frogatzen baditu.

b) Jabeak sarearen instalazio partikularren mantenimenduko eragiketarako burutu beharko ditu osasun arauak atxikiz.

c) Kolektorearen tamainua, aldapa, lerrokadura eta eraikuntzako materialak, nahiz hondeaketa lanetan, hodiak, juntak jartzeko, probak egin eta betelanean erabilitako metodoak, eta eraikinaren kolektorea koletole publikoari lotzea, hauei aplikagarri zaizkien eraikuntza eta instalazioetarako kodeen eskakizunak betez egingo dira. Loturak itxiak izango dira gas eta uraren aurrean, eta metodo homologatuak bidez egiaztatuko dira.

d) Industri jardueretatik etorri eta saneamenduko sare orokorrera isurtzen diren hondakin urek ezin dituzte honako hauek eduki:

— Materia solido edo likatsuak, berenez edo besteekin elkarrekin, baxurak, butxadurak sortu edo artapen eta mantenimenduko lanak eragotz ditzaketen kopuru edo dimentsioetan, hala nola, lumak, kaolinak, errausak, hezurak, zerrautsa, alkaterna, plastikoa, pinturak, beirak, etab.

— Disolbatzaile edo urarekin nahastezinak diren likido organiko errekorrak edo suharberak, hala nola, gasolina, nafta, petrolio, fueloia, «white spirit», bentzeno, tolueno, xileno, trikloretileno, perkloretileno, etab.

— Olioak eta koipe flotatzaileak, 100mgr/litro-tik gorako heinean.

— Substantzia solido potentzialki arriskutsuak, hala nola, kaltzio karburoa, bromatoak, kloratoak, hidruroak, perkloratoak, peroxidoak, etab.

— Gas edo lurrun errekor edo suharberak, lehergarriak, toxikoak edo leherpen-motoretatik eratorriak.

— Beren izaera, ezaugarri eta kopuruagatik, berenez edo besteekin elkarrekin, nolabaiteko eragozpen publikoak, airearekin nahasketa suharbera edo lehergarriak edo saneamenduko instalazio publikoak ikuskapen, garbiketa, mantenimendu edo funtzionamenduz arduratzen diren langileen lana eragotzi edo galarazten duten egurats gogaikarri, osasungaitz, toxiko edo arriskutsuak sortzen dituzten edo sor ditzaketen materialak.

— Berenez edo sarearen barruan gerta daitezkeen prozesu edo erreakzioen ondorioz, udal saneamenduko instalazioetako materialak kaltetu edo narriatzeko, edo haien garbiketa eta artapenez arduratzen den lagilei kalte egiteko gai den propietate karruskagarriaren bat eduki edo har dezaketen materialak.

— Industria edo merkataritzako hondakinak, beren kontzentrazio edo ezaugarri toxiko edo arriskutsuengatik, beren eragin kaltegarri potentzialen tratamendu berezia eta/edo aldizkako kontrola behar dutenean.

— Ondorengo parametroak gaintzen dituzten substantzia likidoak:

Kobre .....	1 mg/l
Zianuro .....	1-2 mg/l
Kromo .....	3 mg/l
Nikel .....	3 mg/l
Zink .....	5 mg/l
Metal ez-ferrikoak .....	10 mg/l
Temperatura .....	< 25°C
pH .....	6 eta 9 bitartean

Olio bereiztekoak eta harea kentzekoak erabiliko dira hondakin urek koipe flotatzaileen kopuru handiegia, hondakin suharberak, harea edo beste material kaltegarri batzuk dituztenean. Sare orokorreko kolektore batera isurtzen diren industri hondakinek egitura erregistragarri egokia izan beharko dute, hondakinen behaketa, laginketa eta analisisa errazteko beharrezko neurgailu eta tresnekin.

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:

- a) En la zona de máxima proximidad al elemento generador de las vibraciones: 30 pals.
- b) En el límite del recinto en el que se encuentre ubicado el generador de las vibraciones: 17 pals.
- c) Fuera de aquellos locales y en la vía pública: 5 pals.

**5.5.38. Deslumbramientos.**—En los límites de la línea de solar o parcela, perteneciente a viviendas inmediatas, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura u otros.

#### 5.5.39. Aguas residuales:

a) Las aguas residuales procedentes de actividades industriales se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla 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 puedan justificar el cumplimiento de los mínimos aludidos en el artículo 17 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

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

c) 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 tierras, junto con el conexionado del colector del edificio al colector público, se realizarán 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.

d) Las aguas residuales procedentes de actividades industriales con vertido a la red general de saneamiento no podrán contener:

— 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.

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

— Aceites y grasas flotantes en proporción superior a 100 mgr/litro.

— Sustancias sólidas potencialmente peligrosas, tales como carburo cálcico, bromatos, cloratos, hidruros, perkloratos, peróxidos, etc.

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

— 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.

— 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.

— 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.

— Sustancias líquidas que superen los siguientes parámetros:

Cobre .....	1 mg/l
Cianuro .....	1-2 mg/l
Cromo .....	3 mg/l
Níquel .....	3 mg/l
Zinc .....	5 mg/l
Metales no férricos .....	10 mg/l
Temperatura .....	< 25 °C
pH .....	Entre 6 y 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 los residuos.

**5.5.40.** Ubide publikoetara isurtzen duten industria guztiek Uren Batzordeak behar bezala onetsitako arazketa proiektua aurkeztuko dute, bertan, honako hauek agertarazi behar direla:

- Jarioaren emaria.
- Isuritako substantzia kimikoak.
- Lortutako arazketa gradua.
- Erabilitako arazketa sistema.
- Isurketaren gunea.
- Ubide publikoaren emari-mailarik txikiena guneretan.
- Bere sailkapena, EJSNaren arabera

Bestelako zifra bat behar bezala frogatzen bada salbu, «isurketaren gai den ubide publikoaren emari-mailarik txikiena» izango da ondorengo formula aplikatetik ateratzen dena:

$$C = 1,5 \times S$$

non:

C = Emaria, segunduko litrotan adierazia.  
S = Isuri arroa, Km<sup>2</sup>-tan adierazia.

**5.5.41.** Ez da ondorengo parametroak gaitzitzen dituen isurketarik egiterik egongo, emari-mailarik txikiaren dagozkionak:

Emaria	<10 l/seg	10-100	100-1.000	> 1.000
DBO5 .....	7 ppm	10 ppm	16 ppm	24 ppm
SS .....	14 ppm	20 ppm	32 ppm	48 ppm

Halaber, ondoko taulan adierazten diren parametroak beteko dira, jarioan dagoen oligoelementuen kontzentrazioari dagozkionez:

$$C_{mx} < K \frac{\text{Emari-mailarik txikiena}}{\text{Isuri-mailarik handiena}}$$

non:

C<sub>mx</sub> = Isuriaren gehieneko kontzentrazioa ppm-tan  
K = Oligoelementu ezberdinen gehieneko kontzentrazio onargarria, ppm-tan emandako beren toxikotasunaren arabera, Jarduera Gogaikarri, Osasungaitz, Kaltegarri eta Arriskutsuei buruzko Araudiko 17. artikuluan adierazten diren magnitudeen arabera, honako hauek direla elementurik sarrienak:

— Pb .....	0,1 ppm
— As .....	0,2 ppm
— Se .....	0,5 ppm
— Cr exebalentea .....	0,05 ppm
— Cn .....	0,01 ppm
— Fl .....	1,5 ppm
— Cu .....	0,05 ppm
— Fe .....	0,1 ppm
— Mn .....	0,05 ppm
— Fenol .....	0,001 ppm

**5.5.42. Hondakin likidoen biltegitratzea.**—Beren izaeragatik, saneamenduko sare orokorrera isurtzeko gai ez diren hondakinak (tratatuak izan ondoren), edukiontzi itxi eta PCARI delakoaren gidalerroen arabera etiketatuetan biltegitratuko dira, aldian-aldian kontrolatu behar dela beren egoeraren egokitasuna, beren estankotasuna bermatzeko moduan, industri hondakin bereziak, solido-likidoak, eta likidoak berezi beharko direla.

**5.5.43. Hondakin solidoak eta zabor biltzea.**—Ez da onartuko industri hondakin, eskonbro edo hondarrak horretarako seinaleztaturik ez dauden gune publikoetara, ez eta lurzatiak gune askeetara botatzea. Hondakin solidoak biltzeko edukiontziak jarri beharko dira lurzati guztietan eta bakoitzean, enpresa bakoitzak sortarazten dituen hondarrak hartzeko behar adinako gaitasuna dutenak. Edukiontzi hauek estankotasuna bermatuko dute eta PCARI-an finkaturiko gidalerroei atxikiko zaizkie, behar bezala etiketaturik egon behar direla (hondakin mota, jatorria, osaketa, kopurua eta data, arrisku bereziak, bateraezintasuna beste hondakin batzuekin). Hondakin solidoetan honako mota hauek ezartzen dira:

- Hiri hondakinekin pareagarriak diren industri hondakinen edukiontziak.
- Industri hondakin geldoen edukiontziak.
- Industri hondakin berezien edukiontziak.

Edukiontzi horiek industri lurzati bakoitzaren sarreran jarriko dira, horretarako gune bat aurrikusi behar delarik, eta hondakinak biltzen dituen ibilgailua irsitemo behar adinako gune askea utziz.

**5.5.44. Energia elektrikoa.**—Industri Sektoreei dagokien guztirako zama indarreko Araudi Elektroteknikoetan ezarrita dagoenaren arabera kalkulatu da, eta sareen kalkulari dagokionez, igaroko potentziak finkatzeko, honako koefiziente hauek erabiliko dira:

**5.5.40.** Todas las industrias que viertan a cauces públicos vendrán acompañadas de proyecto de depuración debidamente aprobado por la Comisaría de Aguas en el que se hará constar:

- El caudal del efluente.
- Las sustancias químicas vertidas.
- El grado de depuración conseguido.
- El sistema de depuración empleado.
- El punto de vertido.
- El caudal mínimo del estiaje del cauce público en dicho punto.
- Su clasificación, conforme a la CNAE.

Salvo que se justifique debidamente una cifra distinta, se considerará como «caudal mínimo en estiaje del cauce público al que se vierta» el resultado de aplicar la siguiente fórmula:

$$C = 1,5 \times S$$

siendo:

C = Caudal, expresado en litros/segundo.  
S = Cuenca de vertido, expresada en km<sup>2</sup>.

**5.5.41.** No se podrán realizar vertidos por encima de los siguientes parámetros, referidos al caudal mínimo en estiaje:

Caudal	<10 l/seg	10-100	100-1.000	> 1.000
DBO5 .....	7 ppm	10 ppm	16 ppm	24 ppm
SS .....	14 ppm	20 ppm	32 ppm	48 ppm

Asimismo, deberán cumplirse los parámetros de la tabla adjunta, respecto de la concentración de oligoelementos en el efluente:

$$C_{mx} < K \frac{\text{Caudal mínimo de estiaje}}{\text{Caudal máximo de vertido}}$$

siendo:

C<sub>mx</sub> = Concentración máxima de vertido en ppm.  
K = Concentración máxima admisible de los distintos oligoelementos en razón de su toxicidad en ppm, de acuerdo con las magnitudes expresadas en el artículo 17 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, siendo los elementos más frecuentes los siguientes:

— Pb .....	0,1 ppm
— As .....	0,2 ppm
— Se .....	0,5 ppm
— Cr exequivalente .....	0,05 ppm
— Cn .....	0,01 ppm
— Fl .....	1,5 ppm
— Cu .....	0,05 ppm
— Fe .....	0,1 ppm
— Mn .....	0,05 ppm
— Fenol .....	0,001 ppm

**5.5.42. Almacenamiento de residuos líquidos.**—Aquellos residuos que, por su naturaleza, no sean susceptibles de vertido (una vez tratados) en la red general de saneamiento, se almacenarán en contenedores cerrados y etiquetados conforme a las directrices del PCARI, controlando regularmente el buen estado de los mismos de manera que se garantice su estanqueidad, distinguiéndose entre contenedores de residuos industriales especiales sólido-líquido, y líquidos.

**5.5.43. 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 y se atenderán a las directrices marcadas en el PCARI, estando correctamente etiquetadas (tipo de residuo, origen, composición, cantidad y fecha, riesgos específicos, incompatibilidad con otros residuos). En los residuos sólidos se establecen los siguientes tipos:

- Contenedores de residuos industriales asimilables a urbanos.
- Contenedores de residuos industriales inertes.
- 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.

**5.5.44. Energía eléctrica.**—La carga total correspondiente a los sectores industriales se preverá de acuerdo con lo establecido en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, y en el cálculo de las redes se aplicarán, para la fijación de las potencias de paso, los coeficientes siguientes:

E.Z. beretik hornitutako lurzati kopurua	Aldibereotasun koefizientea
1-2	1
3-4	0,95
5-6	0,90
7-8	0,85
9-10	0,80
11-12	0,75
13	0,70

Número de parcelas suministradas desde el mismo C.T.	Coefficiente de simultaneidad
1-2	1
3-4	0,95
5-6	0,90
7-8	0,85
9-10	0,80
11-12	0,75
13	0,70

**5.5.45. Eraginari buruzko azterlanak.**—Tamainu edo garrantzi handiko edo hiri zein landa ingurunean eragin nabarmenki garrantzizkoak sor ditzaketen industri jarduketaren kontrola egiteko, Udalak, lizentzia bat eman aurretik bete beharreko baldintza gisa, Eraginari buruzko Azterlan egitea eskatu ahal izango du, aurreikusitako jarduketaren ondorioak, eraikuntza edo jarduerari dagozkienak, aintzat hartzen dituena. Era honetako azterlanak egiteko jarraitu beharreko prozedura Hirigintza Arau hauetako V. Tituluko 18. Kapituluako 3. Sekzioan araupetzen da.

### 9. epigrafea.—Kategoria ezberdinen funtzionamendurako baldintzak

**5.5.46.** Industri erabileraren 1. kategorian biltzen dira ondoko koardroan adierazten diren baldintzak betetzen dituzten jarduerak, eta beti ere egoera erlatiboetarako eta gainerako alderdietarako, ordenantza bakoitzak ezar ditzakeen murrizpenen arabera.

#### 1. Kategoria. Egoitzazko erabilerekin guztiz bateragarria

Jaulkipenak	Usainak	Zaratak	Arriskua	Merkatu-gaien zatiketa	Hornidura sarritasuna
A1	1	1	1	1	2
B1	1	1	1	1	2
C1	1	1	1	1	2
D	—	—	—	—	—
E1	1	1	1	1	2
F1	1	1	1	1	2
G	—	—	—	—	—
H	—	—	—	—	—

**5.5.47.** Industri erabileraren 2. kategorian biltzen dira ondoko koardroan adierazten diren baldintzak betetzen dituzten jarduerak, eta beti ere egoera erlatiboetarako eta gainerako alderdietarako, ordenantza bakoitzak ezar ditzakeen murrizpenen arabera.

#### 2. Kategoria. Egoitzaz besteko erabilerekin soilik bateragarria

Jaulkipenak	Usainak	Zaratak	Arriskua	Merkatu-gaien zatiketa	Hornidura sarritasuna
A	—	—	—	—	—
B	—	—	—	—	—
C	—	—	—	—	—
D2	2	2	2	2	2
E	—	—	—	—	—
F	—	—	—	—	—
G3	2	3	2	2	2
H	—	—	—	—	—

**5.5.48.** Industri erabileraren 3. kategorian biltzen dira ondoko koardroan adierazten diren baldintzak betetzen dituzten jarduerak, eta beti ere egoera erlatiboetarako eta gainerako alderdietarako, ordenantza bakoitzak ezar ditzakeen murrizpenen arabera.

#### 3. Kategoria. Beste industri erabilerekin soilik bateragarria

Jaulkipenak	Usainak	Zaratak	Arriskua	Merkatu-gaien zatiketa	Hornidura sarritasuna
A	—	—	—	—	—
B	—	—	—	—	—
C	—	—	—	—	—
D3	3	3	3	3	1
E	—	—	—	—	—
F	—	—	—	—	—
G4	4	4	5	3	1
H	—	—	—	—	—

**5.5.45. 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 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.

### Epigrafe 9.—Condiciones de funcionamiento de las distintas categorías

**5.5.46.** La categoría 1 del uso industrial incluye las actividades que cumplen con las condiciones del cuadro adjunto, y siempre en función de las restricciones que, para las situaciones relativas y otros extremos, pueda establecer cada ordenanza.

#### Categoría 1. Totalmente compatible con usos residenciales

Emisiones	Olores	Ruidos	Peligro	Fraccionamiento mercancía	Frecuencia suministro
A1	1	1	1	1	2
B1	1	1	1	1	2
C1	1	1	1	1	2
D	—	—	—	—	—
E1	1	1	1	1	2
F1	1	1	1	1	2
G	—	—	—	—	—
H	—	—	—	—	—

**5.5.47.** La categoría 2 del uso industrial incluye las actividades que cumplen con las condiciones del cuadro adjunto, y siempre en función de las restricciones que, para las situaciones relativas y otros extremos, pueda establecer cada ordenanza.

#### Categoría 2. Sólo compatible con usos no residenciales

Emisiones	Olores	Ruidos	Peligro	Fraccionamiento mercancía	Frecuencia suministro
A	—	—	—	—	—
B	—	—	—	—	—
C	—	—	—	—	—
D2	2	2	2	2	2
E	—	—	—	—	—
F	—	—	—	—	—
G3	2	3	2	2	2
H	—	—	—	—	—

**5.5.48.** La categoría 3 del uso industrial incluye las actividades que cumplen con las condiciones del cuadro adjunto, y siempre en función de las restricciones que, para las situaciones relativas y otros extremos, pueda establecer cada ordenanza.

#### Categoría 3. Sólo compatible con otros usos industriales

Emisiones	Olores	Ruidos	Peligro	Fraccionamiento mercancía	Frecuencia suministro
A	—	—	—	—	—
B	—	—	—	—	—
C	—	—	—	—	—
D3	3	3	3	3	1
E	—	—	—	—	—
F	—	—	—	—	—
G4	4	4	5	3	1
H	—	—	—	—	—

**5.5.49.** Industri erabileraren 4. kategorian biltzen dira ondoko koardroan adierazten diren baldintzak betetzen dituzten jarduerak, eta beti ere egoera erlatiboBOEtarako eta gainerako alderdietarako, ordenantza bakoitzak ezar ditzakeen murrizpenen arabera.

#### 4. Kategoría. Erabilera eskusibito eta bakarreko eraikin soiletan

Jaulkipenak	Usainak	Zaratak	Arriskua	Merkatu-gaien zatiketa	Hornidura sarritasuna
A	—	—	—	—	-
B	—	—	—	—	-
C	—	—	—	—	-
D	—	—	—	—	-
E	—	—	—	—	-
F1	1	1	1	—	2
G	4	4	5	3	1
H	4	4	4	3	1

**5.5.50.** Industri erabileraren 5. kategorian biltzen dira ondoko koardroan adierazten diren baldintzak betetzen dituzten jarduerak, eta beti ere egoera erlatiboBOEtarako eta gainerako alderdietarako, ordenantza bakoitzak ezar ditzakeen murrizpenen arabera.

#### 5. Kategoría. Beste ezein jardueratik bereizitako eraikinetan

Jaulkipenak	Usainak	Zaratak	Arriskua	Merkatu-gaien zatiketa	Hornidura sarritasuna
A	—	—	—	—	—
B	—	—	—	—	—
C	—	—	—	—	—
D	—	—	—	—	—
E	—	—	—	—	—
F	—	—	—	—	—
G5	5	5	4	3	1
H5	5	5	5	3	1

#### 10. epigrafea.—Erauzketa jardueren araupeketak

**5.5.51.** Erauzketa arlotzat jotzen dira, aldi baterako, idorkiak edo lurrak erauzteko, harrobiak ustiatzeko eta antzerako jarduerak burutzen direneko arloak. Jarduera hauek aldi baterakoak eta behin-behinekoak izango dira beti.

**5.5.52.** Debekatu egiten da nolanhiko erauzketa jarduera Hiri Lurzoruaren eta/edo Urbanizakorretan, bai eta Ekologi Babes Berezipeco Lurzoru Urbanizaezinean eta nolanhiko izaerako zortasun aldeetan eta bide-babesaldeetan. Era berean, dekebekaturik geratzen dira, luzoruaren kalifikazioa dena dela, Hiri Lurzoruaren edo Lurzoru Urbanizakorraren mugatik abiatutako 500 metroko lur-zerrenda batean.

#### 11. epigrafea.—Ibilgailuak aparkatzeko plazak

**5.5.53.** Industri ordenantzaren Gako baten bitartez araupetzen den instalazio berrirako proiektu orok, nahitaez, automobilak aparkatzeko plaza bat sartuko du eraikitako 75 m<sup>2</sup>-ko, eta zamalanetarako eta/edo industri ibilgailu astunak aparkatzeko gune bat eraikitako 2.000 m<sup>2</sup>-ko, edo eraikitako azalera zatiki bakoitzeko. Enpresa anitzeko instalazioetan, mota horretako gune bat egongo da enpresa ezberdin bakoitzeko.

**5.5.54.** Automobilaren eta industri ibilgailu astunen aparkamentua erabat konpondu beharko da lurzatiaren barruan, bai eta industri ibilgailuen mugimenduetarako behar daitezkeen maniobra guztiak ere, gune horietara herri bidetik edo herri bideranzko bidea izan ezik.

#### 12. epigrafea.—Antolamenduz kanpoko industri jarduerak

**5.5.55.** Egon dauden industri jarduerak, edozein zio dela-eta (erabilera, lurzoruaren kalifikazioa, mailak eta kategoriak, etab.), Plan Orokor honekin bat ez datozenean, izaera iragankorrez iraungo dute, titulatasun aldatetik ez duten bitartean, jaraunspenaren ziozko eskualdaketa izan ezik.

Plana indarrean sartzerakoan egon dauden jarduera horiek, planaren zehaztapenen aplikazioagatik berarekin bat ez datozenean, ez dira Antolamenduz Kanpoko izaerari loturik geratuko titulatasuna eta/edo lokalaren jarduera aldatzen ez den bitartean.

### 6. KAPITULUA

#### MERKATARITZAKO ERABILERA

##### 1. epigrafea.—Definizioa

**5.6.1.** Merkataritzako erabileratzat definitzen da 1975eko Ekonomi Jardueren Sailkapen Nazionalako (E.J.S.N.) 64. elkartzean (txikizkako mer-

**5.5.49.** La categoría 4 del uso industrial incluye las actividades que cumplen con las condiciones del cuadro adjunto, y siempre en función de las restricciones que, para las situaciones relativas y otros extremos, pueda establecer cada ordenanza.

#### Categoría 4. En edificios exentos de uso exclusivo y único

Emisiones	Olores	Ruidos	Peligro	Fraccionamiento mercancía	Frecuencia suministro
A	—	—	—	—	-
B	—	—	—	—	-
C	—	—	—	—	-
D	—	—	—	—	-
E	—	—	—	—	-
F1	1	1	1	—	2
G	4	4	5	3	1
H	4	4	4	3	1

**5.5.50.** La categoría 5 del uso industrial incluye las actividades que cumplen con las condiciones del cuadro adjunto, y siempre en función de las restricciones que, para las situaciones relativas y otros extremos, pueda establecer cada ordenanza.

#### Categoría 5. En edificios apartados de cualquier otra actividad

Emisiones	Olores	Ruidos	Peligro	Fraccionamiento mercancía	Frecuencia suministro
A	—	—	—	—	—
B	—	—	—	—	—
C	—	—	—	—	—
D	—	—	—	—	—
E	—	—	—	—	—
F	—	—	—	—	—
G5	5	5	4	3	1
H5	5	5	5	3	1

#### Epígrafe 10.—Regulación de las actividades extractivas

**5.5.51.** Se consideran áreas extractivas aquellas en las que temporalmente se realicen actividades de extracción de áridos, tierras, explotación de canteras y similares. Estas actividades tendrán siempre carácter temporal y provisional.

**5.5.52.** Se prohíbe cualquier actividad extractiva en los Suelos Urbanos y/o Urbanizables, así como en el Suelo No Urbanizable de Especial Protección Ecológica y en las zonas de servidumbre y protección de vías de cualquier naturaleza. Asimismo se prohíben, cualquiera que sea la calificación del suelo, en una franja de 500 metros a partir del límite del Suelo Urbano o Urbanizable.

#### Epígrafe 11.—Plazas de estacionamiento de vehículos

**5.5.53.** Todo proyecto de nueva instalación regulada a través de una Clave de ordenanza industrial incorporará, obligatoriamente, una plaza de estacionamiento de automóviles cada 75 m<sup>2</sup> construidos, y un espacio para carga-descarga y/o estacionamiento de vehículos industriales pesados cada 2.000 m<sup>2</sup> construidos, o fracción de superficie construida. En las instalaciones multiempresa, existirá un espacio de este tipo por cada empresa distinta.

**5.5.54.** El estacionamiento de automóviles y vehículos industriales pesados deberá ser resuelto íntegramente en el interior de la parcela, así como todas las maniobras necesarias para el movimiento de vehículos industriales, excepto el acceso de los mismos desde/hacia la red viaria pública.

#### Epígrafe 12.—Actividades industriales fuera de ordenación

**5.5.55.** Las actividades industriales existentes que fueran disconformes con el presente Plan General, por cualquier motivo (uso, calificación del suelo, niveles y categorías, etc.) se mantendrán con carácter transitorio en tanto no sufran cambio de titularidad, salvo transmisión debida a herencia.

Las indicadas actividades existentes a la entrada en vigor del Plan, que fueran disconformes con el mismo 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.

### CAPITULO 6

#### USO COMERCIAL

##### Epígrafe 1.—Definición

**5.6.1.** Se define como uso comercial el desarrollado en locales de servicio al público, destinados a la compraventa al por menor de mercan-

kataritza) eta 97.ean (zerbitzu pertsonalak) eta 671 eta 679. taldeetan (etxerako elektratasun eta bestelako kontsumoko ondasunen konponketa) bildutako merkatugai eta zerbitzuen txikizkako salerosketarako erabiltzen diren jendearen zerbitzurako lokaletan eta banku sukurtsaletan garatzen direnak. Merkataritzako erabilera irizten zaio, berebat, industri jarduerak eta biltegi-eratzekoak garatzeari, baldin eta erabilera horren lehenengo kategoriaren barruan egon (ikus 3. sekzioa) jendeari saltzeko erabiltzen den lokal azalera jarduerari atxikitako guztirako azalera estaliaren %25etik gorakoa bada.

## 2. epigrafea.—*Sailkapena*

### 5.6.2. Bost talde ezartzen dira merkataritzako erabileraren barruan:

— *I. taldea:* Elikagai, edari eta tabakoaren eguneroko salerosketa (E.J.S.N.eko 641. taldea), 100 m<sup>2</sup> baino gutxiagoko lokalean.

— *II. taldea:* Inoizkako merkataritza. Hau osatzen dute gainerako txikizkako merkataritzak (642.etik 647.erako taldeak, 671.a eta 679.a), zerbitzu pertsonalek (97. elkartzea), banku sukurtsalek, eta 350 m<sup>2</sup> baino gutxiagoko lokaletan egiten den txikizkako merkataritza mistoak.

— *III. taldea:* Txikizkako merkataritza mistoa azalera ertainetan (648. taldea), 350 m<sup>2</sup> baino gehiagoko eta 2.000 m<sup>2</sup> baino gutxiagoko lokalean.

— *IV. taldea:* Pasaia, galeria edo merkatuetako merkataritzako lokalak, saltoki lokabeekin, 2.000 m<sup>2</sup>-raino.

— *V. taldea:* Txikizkako merkataritza mistoa (648. taldea) eta saltoki lokabeak dituzten pasaisia, galeria edo merkatuak, 2.000 m<sup>2</sup> eta 6.000 m<sup>2</sup> bitarteko guztizko azalera dutela.

— *VI. taldea:* 6.000 m<sup>2</sup> baino gutxiagoko azalera duten merkataritza zentroak, merkataritzako ekipamendu haundien gaietan eskudun diren erakunde publikoek eta, bereziki, EHAeko Ekonomia eta Merkataritza Sailak, aurretiko berariazko baimena eman ondoren soilik baimendu daitezkeenak.

— *VII. taldea:* Industriako edo biltegiertzeko lokalak, ekoiztutako edo lokaletan bertan biltegiertzeko manufakturararen handizkako salmenta edo zuzeneko salmenta eigiten dutenak.

— *VIII. taldea:* Merkatuak eta zerupeko behin-behineko merkatu txikiak.

## 3. epigrafea.—*Lokalen baldintzak*

### 5.6.3. Hertsiki aplikatuko zaizkie merkataritzako lokalei Eusko Jaurlaritzaren martxoaren 24ko 59/1981 eta abenduaren 19ko 291/1983 Dekretuetan adierazten diren zehaztapenak. Gainera, kontutan hartuko da kutxa automatikoen eta jendeari harrera egiteko leihailen altuera, mugikortasun urriko pertsonak erabili ahal izateko moduan.

Merkataritzako erabilerako lokalek, indarreko legeriaz gainera, Estatuaren eta Toki Korporazioaren Lankidetzarako Azpibatzordearen erabilera sarrienerako neurri zuzentzaileen indize eguneratuak barne, aplikagarri zaie-nean, honako baldintza hauek beteko dituzte:

a) Jendearentzako lokalaren aldeak 6 metro koadroko gutxienezko azalera izango du, eta ez du, ordenantza hauetan adierazten diren salbuespenekin, ezin etxebizitzarekin komunikazio zuzenik edukitzerik.

b) Eraikinean etxebizitzaren erabilera egonez gero, hauek behe solairuko edo, merkataritzako erabilera baimentzen bazie, goi solairuetako merkataritzako lokalez bereizitako sarbide eta eskailera lokabeak izango dituzte.

c) Udalaren Zerbitzu Teknikoek horrelakotzat jo ahal izango dituzten salbuespenezko kasuetan izan ezik, merkataritzako lokalek eta beren biltegiek ez dute etxebizitzekin, eskailera kaxekin ez eta atariarekin komunikaziorik edukitzerik, suak eraginezineko atea izan behar duen tarteko gune baten bidez ez bada.

d) Merkataritzako lokal baten gutxienezko altuera askea hiru metrokoa izango da, merkataritzako jarduerara burutzen den edozein solairutan. Alabaina, udalak aintzat hartu ahal izango ditu altuera gutxiagoko egoerak, babespeko eraikin eta multzoen artapenaren ondoriozkoak. Lanpostu iraunkorrak kokaturik eduki edo jendeak sartzea dueneko sotoak eraikitzen badira, gutxienezko altuera askea, berebat, hiru metrokoa izango da, eraikinearen behe solairuko jarduerari loturik egon behar dela nahitaez. Sotoa biltegiertzeko eta komunak kokatzeko soilik erabiltzen denean, 2,50 metroko gutxienezko altuera askea baimenduko da, bere bolumena kontatzen ez delarik eraikikortasunaren kalkulurako. Solairuarik baimentzen dira, lokalaren oinarren azalaren %30a baino gehiago okupatzerik ez dutenak. Solairuarik gaiteneko altuera askea ez da 2,50 metrotik beherakoa ez eta, azpitik, 3 metrotik beherakoa izango.

e) Merkataritzako lokal baten barruko eskaileren gutxienezko zabalera metro batekoa izango da I eta II. taldeentzat, eta 1,30 metrokoa III, IV eta V. taldeentzat.

f) Merkataritzako lokalek honako gutxienezko zerbitzu hauek izango dituzte:

— Komunontzi eta konketa bat 200 m<sup>2</sup> edo zatiki bakoitzeko, airez-tapena duela. 200 m<sup>2</sup> eta/edo 10 enplegatutik aurrera, bereizita jarriko dira gizezkoentzat eta emakumezkoentzat, berezko merkataritzako gunetik bereizteko alde bat dutela, eta mugikortasun urriko pertsonen beharriaz- nei egokiturik geratzeko moduan diseinaturik daudela. E.J.S.N.eko 648. Idaz-puruan bildutako merkataritzari dagokionez (supermerkatuak, merkatuak,

ciás y servicios comprendidos en las agrupaciones 64 (comercio al por menor) y 97 (servicios personales) y en los grupos 671 y 679 (reparaciones de artículos eléctricos para el hogar y otros bienes de consumo) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (C.N.A.E.) de 1975, 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 (ver sección 3.ª) la superficie de local destinada a la venta al público supere el 25% de la total cubierta afecta a la actividad.

## Epígrafe 2.—*Clasificación*

### 5.6.2. Se establecen cinco grupos dentro del uso comercial:

— *Grupo I:* Comercio diario de alimentación, bebidas y tabaco (grupo 641 de la C.N.A.E.), en local menor de 100 m<sup>2</sup>.

— *Grupo II:* Comercio ocasional, constituido por el resto del comercio al por menor (grupos 642 a 647, y los 671 y 679), los servicios personales (agrupación 97), sucursales bancarias, así como el comercio mixto al por menor en locales menores de 350 m<sup>2</sup>.

— *Grupo III:* Comercio mixto al por menor en superficies medias (grupo 648) con locales mayores de 350 m<sup>2</sup> y menores de 2000 m<sup>2</sup>.

— *Grupo IV:* Locales comerciales en pasajes, galerías o mercados, con despachos independientes, hasta 2.000 m<sup>2</sup>.

— *Grupo V:* Comercio mixto al por menor (grupo 648) y locales comerciales en pasajes, galerías o mercados con despachos independientes y una superficie total comprendida entre los 2.000 m<sup>2</sup> y los 6.000 m<sup>2</sup>.

— *Grupo VI:* Centros comerciales con una superficie superior a los 6.000 m<sup>2</sup>, 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.

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

— *Grupo VIII:* Mercados y mercadillos provisionales al aire libre.

## Epígrafe 3.—*Condiciones de los locales*

5.6.3. 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.

Los locales de uso comercial, además de la legislación vigente, incluidos los índices actualizados de medidas correctoras de más frecuente uso de la Subcomisión de Colaboración del Estado con las Corporaciones Locales, en cuanto le fuera de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones:

a) La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de 6 metros cuadrados y no podrá tener, con las excepciones marcadas en las presentes ordenanzas, comunicación directa con ninguna vivienda.

b) 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.

c) Salvo casos excepcionales que puedan ser apreciados como tales por los Servicios Técnicos Municipales, los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, cajas de escalera ni portal si no es a través de un espacio intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego.

d) 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 2,50 metros, no computando su volumen a efectos del cálculo de la edificabilidad. Se autorizan entreplantas que no podrán ocupar más del 30% de la superficie del local en planta. La altura libre por encima de la entreplanta no deberá ser inferior a 2,50 metros, ni a 3 metros por debajo.

e) El ancho mínimo de las escaleras interiores de los locales comerciales será de un metro para los grupos I y II, y de 1,30 metros para los grupos III, IV y V.

f) Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios mínimos:

— Por cada 200 m<sup>2</sup> o fracción, un inodoro y un lavabo, con ventilación. A partir de 200 m<sup>2</sup> y/o 10 empleados, se instalarán con independencia para hombres y mujeres, disponiendo de una zona de aislamiento que los separe del espacio propiamente comercial, y diseñados de manera que queden adaptados a las necesidades de personas con movilidad reducida. Para el comercio encuadrado en la Rúbrica 648 del C.N.A.E. (super-

biltegiak, elikagaien galeriak), komunak, azalera bakar batean kontzentratzen utziko da, haietako bakoitzaren komunaren azalera baturaren parekoa bada.

— Lokaleko 75 m<sup>2</sup>-ko aireztapen tximinia estatiko bat jarriko da, 400 cm<sup>2</sup>-ko gutxienezko ebakidura duena, eta hori kontutan hartu beharko da eraikinean diseinuan beren behe solairuak merkataritzako lokaletarako direnean.

g) Elikaduraren arloko merkataritzako lokalak, beren izaera bereziagatik, berariazko udal arautegiaren gai izan ahal izango dira, arautegi horrek, nolahi ere, Plan Orokorra aldatzen ez den bitartean, Airen hauetan biltzen diren preskripzioak gutxienez bete beharko dituela.

h) Merkataritzako lokalek aparkatzeko plaza bat izango dute jendearentzat eskuragarria den estalpeko 50 m<sup>2</sup> azalerako. Alabaina, betebeharrorretatik salbuetsitatzat joko dira 250 m<sup>2</sup>-ko edo gutxiagoko azalera duten lokalak, Plan Orokor hau onestekoan, lehendiko eraikinetan daudenean, eta baldintza hori ezin eska dakiekeenak; edo hamar metroko edo gutxiagoko hondoa dutenak; edo zortzi metroko edo gutxiagoko fatxadako aurrealdea dutenak. Plaza horiek eraikinean bertan egon daitezke edo lokaletatik ehun metro gutxiagotara kokaturiko beste batean; horrela bada, Jabetza Erregistroan agertarazi beharko da lokalaren zatiugabetasuna, bere plazei dagokienez. Ez da okupaziorako lizentzia ematerik egongo, aipatu baldintza bete dela agertarazten duen Jabetza Erregistroaren ziurtagiria aurkezten ez bada.

i) Gurgildun trafikoa duten kaleetan kokaturiko erakuslehoetan ezin jarriko dira kalearen ardatzarekiko beirakin zehiarrak, kotxeen argien isla-penak sortzen dituztenak, itsualdiki galarazteko xedez.

j) 400 m<sup>2</sup> baino gehiagoko azalera duten merkataritzako lokalei dagokienez, Udalak ordu gorian sortzen den trafikoaren eraginari buruzko aztertzeko proiektu bat eskatu ahal izango du, itoaldiak galarazteko hartu behar diren neurrien zuriaketa bilduzkoa.

k) Merkataritzako lokalak ezin kokatuko dira merkataritzaz besteko erabilera berezigarria duten eraikinetako sestra azpiko solairuetan.

#### 4. epigrafea.—Antolamenduz kanpoko erabilera duten lokalak

**5.6.4.** Lehendiko etxebizitza eraikinetan dauden merkataritzazko erabilerek, edozein zio dela eta (erabilera, lurzorua kalifikazioa, etab.) Plan Orokor honekin bat ez datozenek, behin-behinekotasunez iraungo dute titulartasunaren aldaketarik ez duten bitartean, jaraunspenaren ziozko eskualdaketa izan ezik.

Plana indarrean sartzerakoan lehendikoak izan eta, lokalen baldintzen aplikazioaren ondorioz, berarekin bat ez datozen erabilerak ez dira Antolamenduz Kanpoko izateari loturik geratuko, lokalaren titulartasuna eta/edo jardura aldatzen ez den bitartean.

### 7. KAPITULUA

#### BULEGORAKO ERABILERA

##### 1. epigrafea.—Definizioa

**5.7.1.** Erabilera honen barruan biltzen dira profesionarien eta bulego pribatuaren administrazio, finantza, gastu izaerako jardura pribatu edo publikoak, baita ikerketa zentroak. E.J.S.N.aren arabera, erabilera honetan onako jardura hauek biltzen dira: 63. elkartzea (merkataritzako bitartekariak), 755 eta 756. taldeak (bidai agentziak eta garrioko bitartekariak), 81. elkartzea (bankuak eta finantza erakundeak), 82. elkartzea (Aseguruak), 83. elkartzea (finantza, aseguru eta higiezinak jardueretako laguntzailerak), 84.a (enpresei egindako zerbitzuak), 85.a (ondasun higikorren alojera) eta 86.a (ondasun higiezinaren alojera), eta 962 eta 964. taldeak (zine-matografiatzko filmeen banaketa, irati-emanaldiak eta telebista). Halaber, datuen tratamendu eta transmisiorako zentroak biltzen ditu.

##### 2. epigrafea.—Sailkapena

**5.7.2.** Bi talde bereizten dira ordenantza hauen ondorioetarako:

— *I. taldea:* Bulegoak, finantza zentro eta erakundeak, jendeari irekita daudenak (EJSNeko 755, 81, 82 eta 85).

— *II. taldea:* Kontsulta edo aholku zerbitzuak, hirugarren mailako lan zentroak, jendeari zerbitzu zuzenik ez duten bulego edo estudioak (EJSNeko 63, 756, 83, 84, 86, 962 eta 964).

##### 3. epigrafea.—Lokalen baldintzak

**5.7.3.** Bulegorako erabilera duten lokalek, indarreko legeriaz gainera, aplikagarri zaion aldetik, honako baldintza hauek beteko ditu:

a) 50 pertsona/egun baino jende sarrera handiagoa aurreikusten denean, lokalean jendearentzat dagoen aldeak 8 metro koadroko gutxienezko azalera izango du, eta ez du, Ordenantza hauetan adierazten diren salbuespenekin, ezin etxebizitzarekin komunikazio zuzenik edukitzerik izango.

b) Eraikinean etxebizitzaren erabilera egonez gero, hauek behe solairuko bulegoko lokalez bereizitako sarbide eta eskailera lokabeak izango dituzte (II. taldeko lokalak salbuesten dira).

mercados, mercados, almacenes, galerías de alimentación), se permitirá concentrar los servicios en una única unidad de superficie equivalente a la suma de los servicios individuales de cada uno de ellos.

— Por cada 75 m<sup>2</sup> de local, se dispondrá una chimenea de ventilación estática cuya sección mínima será de 400 cm<sup>2</sup>, lo que habrá de tenerse en cuenta en el diseño del edificio cuyos bajos se destinen a locales comerciales.

g) 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 en tanto no se modifique el Plan General.

h) Los locales comerciales dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> 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 250 m<sup>2</sup> que pudieran ubicarse en edificios existentes a partir del momento de la aprobación de esta Plan General, y a los que no pudiere exigirse esta condición, o cuyo fondo sea igual o inferior a diez metros, o cuyo frente de fachada sea igual o inferior a ocho metros. Dichas plazas podrán estar en el mismo edificio o en otro lugar situado a menos de cien metros de los locales, para lo que se hará constar en el Registro de la Propiedad la situación pro indiviso que afecta al local respecto de sus plazas. La licencia de ocupación no podrá concederse sin la presentación de certificado del Registro de la Propiedad en el que se haga constar el cumplimiento de la condición descrita.

i) En los escaparates sitos 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.

j) Para los locales comerciales que tengan una superficie mayor de 400 m<sup>2</sup>, el Ayuntamiento podrá exigir un proyecto de estudio del impacto del tráfico generado en horas punta, que incluya la correspondiente justificación de las medidas adoptadas para evitar congestiones.

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

#### Epígrafe 4.—Locales con uso fuera de ordenación

**5.6.4.** Los usos comerciales existentes en primitivos edificios de viviendas y que fueran disconformes con el presente Plan General, por cualquier motivo (uso, calificación del suelo, etc.) se mantendrán con carácter transitorio en tanto no sufran cambio de titularidad, salvo transmisión debida a herencia.

Los usos existentes a la entrada en vigor del Plan que 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 del local.

### CAPITULO 7

#### USO DE OFICINAS

##### Epígrafe 1.—Definición

**5.7.1.** Se incluyen en este uso las actividades privadas o públicas de carácter administrativo, financiero, gastos, de profesionales y despachos privados, así como centros de investigación. Según la C.N.A.E., este uso comprende las actividades incluidas en la agrupación 63 (intermediarios del comercio), los grupos 755 y 756 (agencias de viaje e intermediarios del transporte), las agrupaciones 81 (bancos e instituciones financieras), 82 (seguros), 83 (auxiliares financieros, de seguros y actividades inmobiliarias), 84 (servicios prestados a empresas), 85 (alquiler de bienes muebles) y 86 (alquiler de bienes inmuebles), y los grupos 962 y 964 (distribución de películas cinematográficas, radiodifusión y televisión). Incluye asimismo centros para el tratamiento y la transmisión de datos.

##### Epígrafe 2.—Clasificación

**5.7.2.** Se distinguen dos grupos a efectos de las presentes ordenanzas:

— *Grupo I:* Oficinas, centros e instituciones financieras, abiertas al público (755, 81, 82 y 85 de la CNAE).

— *Grupo II:* Servicios de consulta, asesoría, centros de trabajo terciario, despachos o estudios sin servicio directo al público (63, 756, 83, 84, 86, 962 y 964 de la CNAE).

##### Epígrafe 3.—Condiciones de los locales

**5.7.3.** Los locales de uso de oficinas, además de la legislación vigente, en cuanto le fuere de aplicación, cumplirá las siguientes condiciones:

a) Cuando se prevea un acceso de público superior a las 50 personas/día, la zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de 8 metros cuadrados y no podrá tener, con las excepciones marcadas en las presentes Ordenanzas, comunicación directa con ninguna vivienda.

b) 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 (se exceptúan los locales del grupo II).



c) Bulegoko lokalek eta beren biltegiak ez dute etxebizitzekin, eskailera kaxekin ez eta atariarekin komunikaziorik edukitzerik, suak eraginezineko atea izan behar duen tarteko gune baten bidez ez bada (II. taldeko lokalak salbuesten dira).

d) Lanpostu iraunkorra atxikita duten bulegoko aldean batez beste altuera askea hiru metrokoa izango da. Sotoa egonez gero, 2,60 metroko gutxienezko altuera askea izango du, eraikineko behe solairuko jarduerari nahitaez lotuta egon behar dela eta biltegi edo komun erabilerarako, bere bolumena kontatzen ez delarik eraikikortasunaren kalkulurako.

e) Bulegoko lokalen barruko eskaileren gutxienezko zabalera metro batekoa izango da II. taldearentzat, eta 1,20 metrokoa I. taldearentzat.

f) Bulegoko lokalek honako gutxienezko zerbitzu hauek izango dituzte:

— Komunontzi eta konketa bat 100 m<sup>2</sup> edo zatiki bakoitzeko.

— 200 m<sup>2</sup>-tik aurrera, guztiz bereizita jarriko dira gizonezkoentzat eta emakumezkoentzat, berezko merkataritzako gunetik bereizteko alde bat dutela. Komunontzien gelatxoek ez dute langunearikiko komunikazio zuzenik edukitzerik izango.

— E.J.S.N.eko 648. Idazpuruan bildutako bulegoei dagokienez, komunak, azalera bakar batean kontzentratzen utziko da, haietako bakoitzaren komun erabileraren baturaren parekoa bada.

II. Taldeko lokalei dagokienez, etxebizitzarako ezarritako baldintzak bete beharko dira.

g) Bulegoek aparkatzeko plaza bat izango dute eraikitako berrogeita hamar (50) metro koadroko. Alabaina, betebeharrak horretatik salbuesitatzeko joko dira 200 m<sup>2</sup>-ko edo gutxiagoko azalera duten lokalak; edo hamar metroko edo gutxiagoko hondoa dutenak; edo zortzi metroko edo gutxiagoko fatxadako aurrealdea dutenak. Plaza horiek eraikinean bertan egon daitezke edo lokaletatik ehun metro gutxiagotara kokaturiko beste batean; horrela bada, Jabetza Erregistroan agertarazi beharko da lokalaren zatitugabetasuna, bere plazei dagokienez. Ez da okupaziorako lizentzia ematerik egongo, aipatu baldintza bete dela agertarazten duen Jabetza Erregistroaren ziurtagiria aurkezten ez bada.

h) 400 m<sup>2</sup> baino gehiagoko azalera duten bulegoei dagokienez, Udalak ordu gorian sortzen den trafikoaren eraginari buruzko azterlana eskatu ahal izango du, itoaldiak galarazteko hartu behar diren neurrien zurieta bilduzkoa.

#### 4. epigrafea.—Antolamenduz kanpoko erabilera duten lokalak

5.7.4. Lehendiko etxebizitza eraikinetan dauden merkataritzazko erabilerek, edozein zio dela eta (erabilera, lurzoruaren kalifikazioa, etab.) Plan Orokor honekin bat ez datozenek, behin-behinekotasunez iraungo dute titulartasunaren aldaketarik ez duten bitartean. Ez da ezarritako gehienezko azalera goraokoa diren egongo erabilera zabaltzerik egongo.

Plana indarrean sartzerakoan lehendikoak izan eta, lokalen baldintzen aplikazioaren ondorioz, berarekin bat ez datozen erabilera ez dira antolamenduz kanpoko izateari loturik geratuko, lokalaren titulartasuna eta/edo jarduera aldatzen ez den bitartean.

## 8. KAPITULUA

### HOTEL ETA OSTATUETARAKO ERABILERA

#### 1. epigrafea.—Definizioa

5.8.1. Jendearentzako zerbitzurakoak izan eta aldi baterako ostalua emateko nahiz EJSNeko 65 eta 66. taldeetan bildutako osagarritzko jardueretarako: jatetxe, kafetegi, etab. destinaturik dauden establezimenduei dagokien erabilera da.

#### 2. epigrafea.—Sailkapena

5.8.2. Ordenantza hauei dagozkien ondorioetarako, honako talde hauek ezartzen dira:

— *I. taldea*: Edarien establezimenduak, kafetegiak eta jatetxeak, ikus-kizunak dituztenak (652. idazpurua).

— *II. taldea*: Edarien establezimenduak, kafetegiak eta jatetxeak, ikus-kizunik ez dutenak. (651 eta 653. idazpuruak).

— *III. taldea*: Aldi bateko ostaturako establezimenduak, osagarritzko instalaziorik gabek (ostalierren etxeak, egoitzak).

— *IV. taldea*: Aldi bateko ostaturako establezimenduak, osagarritzko instalazioak barne, hots, jantokiak, denda, garajea, kirol pistak, etab. (EJSNeko 661, 662 eta 669. idazpuruak).

#### 3. epigrafea.—Lokalen baldintzak

5.8.3. Hotel erabilerako egoitzazko aldeek, gutxienez, arautegi honetan etxebizitzaren erabilerarako finkatzen diren dimentsioei buruzko baldintzak (patioak, lokalen tamainua, etab.) beteko dituzte.

Jarduera osagarriak erabilera berezi bakoitzerako ezar daitezkeen baldintzei atxikiko zaizkie.

c) Los locales de oficinas y sus almacenes con accesos independientes al espacio público, no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal si no es a través de un espacio intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego (se exceptúan los locales del grupo II).

d) La altura libre media de las zonas de oficina que tengan adscrito un puesto de trabajo permanente será de tres metros. En el caso de existir sótano, la altura libre mínima será de 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.

e) El ancho mínimo de las escaleras interiores de los locales de oficinas será de 1 metro para el grupo II y de 1,20 metros para el grupo I.

f) Los locales de oficinas cumplirán los siguientes servicios mínimos:

— Por cada 100 m<sup>2</sup> (o fracción), 1 W.C. y 1 lavabo.

— A partir de 100 m<sup>2</sup> 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.

— 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.

En el caso de los locales del grupo II, se deberán cumplir las condiciones establecidas para vivienda.

g) 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 200 m<sup>2</sup>, o cuyo fondo sea igual o inferior a diez metros, o cuyo frente de fachada sea igual o inferior a ocho metros. Dichas plazas podrán estar en el mismo edificio o en otro lugar situado a menos de cien metros de los locales, para lo que se hará constar en el Registro de la Propiedad la situación pro indiviso que afecta al local respecto de sus plazas. La licencia de ocupación no podrá concederse sin la presentación de certificado del Registro de la Propiedad en el que se haga constar el cumplimiento de la condición descrita.

h) Para las oficinas que tengan una superficie mayor de 400 m<sup>2</sup>, 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.

#### Epígrafe 4.—Locales con uso fuera de ordenación

5.7.4. Los usos de oficinas existentes en primitivos edificios de viviendas disconformes con el presente Plan General, por cualquier motivo (uso, calificación del suelo, etc.), se mantendrán con carácter transitorio en tanto no sufran cambio de titularidad. No se permitirán ampliaciones de los usos actuales que excedan la superficie máxima establecida.

Los usos existentes a la entrada en vigor del Plan que 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 del local.

## CAPITULO 8

### USO HOTELERO Y HOSTELERO

#### Epígrafe 1.—Definición

5.8.1. Es el uso que corresponde a aquellos establecimientos de servicio al público destinados tanto a alojamiento temporal como a otras actividades complementarias: restaurantes, cafés, etc., comprendidas en los grupos 65 y 66 del CNAE.

#### Epígrafe 2.—Clasificación

5.8.2. A efectos de las presentes Ordenanzas se establecen los siguientes grupos:

— *Grupo I*: Establecimientos de bebidas, cafés y restaurantes con espectáculos (rúbrica 652).

— *Grupo II*: Establecimientos de bebidas, cafés y restaurantes, sin espectáculos (rúbricas 651 y 653).

— *Grupo III*: Establecimientos para el alojamiento temporal, sin instalaciones complementarias (casas de huéspedes, residencias).

— *Grupo IV*: Establecimientos para alojamiento temporal, incluidas sus instalaciones complementarias de comedores, tiendas, garaje, pistas deportivas, etc. (rúbricas 661, 662 y 669 de la CNAE).

#### Epígrafe 3.—Condiciones de los locales

5.8.3. Las zonas de residencia de usos hoteleros cumplirán como mínimo las condiciones dimensionales (patios, tamaño de locales, etc.) fijadas en la presente normativa para el uso de vivienda.

Las actividades complementarias se sujetarán a las condiciones que se establezcan para cada uso específico.

a) I eta II. taldeei dagokienez, gizonezkoentzako komun bat eta emakumezkoentzako beste bat egotea eskatuko da, bata eta besteak konketa eta komunontzia dituztela, 100 m<sup>2</sup>-ko zatiki bakoitzeko, bai eta atarte loka-bea. Gizonezkoenak, gainera, txizatoki bai izango dute 100 m<sup>2</sup>-ko zatiki bakoitzeko.

b) III. taldeko lokalek lokalek aparkatzeko plaza bat izango dute eraikitako ehun metro koadroko. Alabaina, betebeharrak salbuetsitatzeko joko dira 250 m<sup>2</sup>-ko edo gutxiagoko azalera duten lokalak; edo hamar metroko edo gutxiagoko hondoa dutenak; edo zortzi metroko edo gutxiagoko fatxadako aurrealdea dutenak. Plaza horiek eraikinean bertan egon daitezke edo lokaletatik ehun metro gutxiagotara kokaturiko beste batean; horrela bada, Jabetza Erregistroan agertarazi beharko da lokalaren zatitugabetasuna, bere plazei dagokienez. Ez da okupaziorako lizentzia ematerik egongo, aipatu baldintza bete dela agertarazten duen Jabetza Erregistroaren ziurtagiria aurkezten ez bada.

c) 400 m<sup>2</sup> baino gehiagoko azalera duten edozein taldetako lokalei dagokienez, Udalak jendearen etorrera ezohikoa aurreikusten den ordue-tan sortzen den trafikoaren eraginari buruzko azterlana eskatu ahal izango du, itoaldiak galarazteko hartutako neurrien zuriaketa bilduzkoa.

## 9. KAPITULUA

### GIZARTE-KULTURAZKO, IKUSKIZUN ETA BATZAR-GELETARAKO ERABILERA

#### 1. epigrafea.—Definizioa

**5.9.1.** Jendearentzako zerbitzurakoak izan eta harremanak garatzeko zein gizarte-kulturazko jarduerak, jostetakoak eta gizarte intereseko zerbitzu publikoak eskaintzekoak garatzeko destinaturik dauden eraikinak dira. EJSNeko 963. taldean aurreikusten diren jarduerak (zine aretoak), 965. taldekoak (bestelako ikuskizunak, zine eta kirola salbu) eta 969. taldekoak (josteta zerbitzuak) biltzen dira.

#### 2. epigrafea.—Sailkapena

**5.9.2.** Ordenantza hauei dagozkien ondorioetarako, honako talde hauek ezartzen dira:

- *I. taldea:* Berrehun baliatzailetarainoko establezimenduak.
- *II. taldea:* Berrehun eta mila baliatzaile bitarteko establezimenduak.
- *III. taldea:* Mila baliatzaile baino gehiagoko establezimenduak.
- *IV. taldea:* Zerupeko ikuskizun eta erakargarrietarako establezimenduak.
- *V. taldea:* Behin-behineko azokakak eta gau-festak (udal araupeketak bereziaren arabera).

#### 3. epigrafea.—Lokalen baldintzak

**5.9.3.** Kasu eta kategoria guztietan beteko dira indarreko arautegiak finkatzen dituen baldintzak, eta bereziki Ikuskizun Publikoei buruzko araudiak finkatzen dituenak. Nolanahi ere, jendeak erabiltzekoak diren eskailerek 1,30 metroko gutxienezko zabalera izango dute.

Establezimenduen merkataritzako erabilerarako ezarritako baldintzak ere beteko dituzte, eta beren instalazioek industri erabilerarakoak, aplikagarri zaizkienean.

a) Sotoetan biltegiak edo komunak baino ez dira baimentzen, bere bolumena kontatzen delarik eraikikortasunaren kalkulurako.

b) Lokalek aparkatzeko plaza bat izango dute eraikitako ehun metro koadroko. Alabaina, betebeharrak salbuetsitatzeko joko dira 250 m<sup>2</sup>-ko edo gutxiagoko azalera duten lokalak; edo hamar metroko edo gutxiagoko hondoa dutenak; edo zortzi metroko edo gutxiagoko fatxadako aurrealdea dutenak. Plaza horiek eraikinean bertan egon daitezke edo lokaletatik ehun metro gutxiagotara kokaturiko beste batean; horrela bada, Jabetza Erregistroan agertarazi beharko da lokalaren zatitugabetasuna, bere plazei dagokienez. Ez da okupaziorako lizentzia ematerik egongo, aipatu baldintza bete dela agertarazten duen Jabetza Erregistroaren ziurtagiria aurkezten ez bada.

c) 400 m<sup>2</sup> baino gehiagoko azalera duten lokalei dagokienez, Udalak jendearen etorrera handia aurreikusten den ordue-tan sortzen den trafikoaren eraginari buruzko azterlana eskatu ahal izango du, itoaldiak galarazteko hartutako neurrien zuriaketa bilduzkoa.

d) Erabiltzaileentzat xedaturik dauden aldeetan, establezimenduaren kapazitatea adierazten duen kartela jarri beharko da, ondo ikusteko moduan.

## 10. KAPITULUA

### HEZKUNTZAZKO ERABILERA

#### 1. epigrafea.—Definizioa

**5.10.1.** Irakaskuntzan edo ikerketan, gradu eta espezialitate guztietan, batez ere erabiltzen diren eraikin eta lokal publiko zein pribatuei dagokien erabilera da.

a) Para los grupos I y II se exigirá la existencia de un aseo de hombres y otro de mujeres, provistos ambos de lavabo e inodoro por cada fracción de 100 m<sup>2</sup> y de vestíbulo de independencia. Los de hombres dispondrán, además, de un urinario por cada fracción de 100 m<sup>2</sup>.

b) Los locales del grupo III dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados construidos. No obstante, se consideran excluidos de esta obligación aquellos locales de superficie igual o inferior a los 250 m<sup>2</sup>, o cuyo fondo sea igual o inferior a diez metros, o cuyo frente de fachada sea igual o inferior a ocho metros. Dichas plazas podrán estar en el mismo edificio o en otro lugar situado a menos de cien metros de los locales, para lo que se hará constar en el Registro de la Propiedad la situación pro indiviso que afecta al local respecto de sus plazas. La licencia de ocupación no podrá concederse sin la presentación de certificado del Registro de la Propiedad en el que se haga constar el cumplimiento de la condición descrita.

c) Para los locales, de cualquier grupo, que tengan una superficie mayor de 400 m<sup>2</sup>, 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.

## CAPITULO 9

### USO SOCIOCULTURAL, ESPECTACULOS Y SALAS DE REUNION

#### Epígrafe 1.—Definición

**5.9.1.** Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público destinados tanto al desarrollo de la vida de relación como al desarrollo de actividades socioculturales, de recreo y prestación de servicios públicos de interés social. Se incluyen las actividades contempladas en los grupos 963 de la CNAE (salas de cine), 965 (otros espectáculos, salvo cine y deporte) y 969 (servicios recreativos).

#### Epígrafe 2.—Clasificación

**5.9.2.** A efectos de las presentes Ordenanzas se establecen los siguientes grupos:

- *Grupo I:* Establecimientos hasta doscientos usuarios.
- *Grupo II:* Establecimientos entre doscientos y mil usuarios.
- *Grupo III:* Establecimientos de más de mil usuarios.
- *Grupo IV:* Establecimientos para espectáculos y atracciones al aire libre.
- *Grupo V:* Feriales provisionales y verbenas (según regulación específica municipal).

#### Epígrafe 3.—Condiciones de los locales

**5.9.3.** En todos los casos y categorías cumplirán las condiciones fijadas por la normativa vigente, y en especial por el Reglamento de Espectáculos Públicos. En todo caso, las escaleras que hayan de ser utilizadas por el público tendrán un ancho mínimo de 1,30 metros.

Los establecimientos cumplirán simultáneamente las condiciones establecidas para el uso comercial, y sus instalaciones las establecidas para el uso industrial, cuando les fuera de aplicación.

a) En sótanos sólo se permiten almacenes o aseos, no computando su volumen a efectos del cálculo de la edificabilidad.

b) Los locales dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados construidos. No obstante, se consideran excluidos de esta obligación aquellos locales de superficie igual o inferior a los 250 m<sup>2</sup>, o cuyo fondo sea igual o inferior a diez metros, o cuyo frente de fachada sea igual o inferior a ocho metros. Dichas plazas podrán estar en el mismo edificio o en otro lugar situado a menos de cien metros de los locales, para lo que se hará constar en el Registro de la Propiedad la situación pro indiviso que afecta al local respecto de sus plazas. La licencia de ocupación no podrá concederse sin la presentación de certificado del Registro de la Propiedad en el que se haga constar el cumplimiento de la condición descrita.

c) Para los locales que tengan una superficie mayor de 400 m<sup>2</sup>, el Ayuntamiento podrá exigir un estudio del impacto del tráfico generado en horas de gran afluencia de público, que incluya la correspondiente justificación de las medidas adoptadas para evitar congestiones.

d) En lugar visible de las áreas destinadas a los usuarios, se exhibirá un cartel indicador de la capacidad del establecimiento.

## CAPITULO 10

### USO EDUCATIVO

#### Epígrafe 1.—Definición

**5.10.1.** 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.

**2. epigrafea.—Sailkapena**

**5.10.2.** Ordenantza hauei dagozkien ondorioetarako, honako talde hauek ezartzen dira:

- *I. taldea:* Berrogei plazarainoko ikastegiei eta helduentzako irakastegiei dagokie.
- *II. taldea:* Laurogei plazarainoko ikastegiei eta helduentzako irakastegiei dagokie.
- *III. taldea:* Laurogei plazatik gorako ikastegiei eta helduentzako irakastegiei dagokie
- *IV. taldea:* Haurtzaindegiak.
- *V. taldea:* Eskolaurreko heziketa zentroak, OHO, BBB, LH eta Hezuntza Bereziko zentroak.
- *VI. taldea:* Unibertsitateko Irakaskuntzarako zentroak.

**3. epigrafea.—Lokalen baldintzak**

**5.10.3.** Indarreko xedapenek adierazitako erabilerarako finkatzen dituzten baldintzak beteko dituzte. Berariazko xedapenik ezean, honako hauek gutxienez beteko dira.

- a) Ikasle bakoitzeko gelako bat koma bost (1,5) metro koadroko gutxienezko azalera ezartzen da.
- b) Lokaletako barne eskaileren gutxienezko zabalera metro batekoa izango da I. talderako eta 1,30 metrokoa gainerako taldeetarako.
- c) Talde guztietarako, gizonezkoentzako eta emakumezkoentzako komun bereziak egongo dira.
- d) Irakasteko gelek berezko aireztapena edo artifiziala izango dute, baina edozein modutan ere hiru bolumen/ordu-ko baliokideko berriztapena bermatuko duena.
- e) Lokalek aparkatzeko plaza bat izango dute eraikitako ehun metro koadroko, geletarako guneak eta beren gune erantsiak deskontatu ondoren; gune hauei dagokienez, hamar ikasleko plaza bat gaineratuko da. Gainera, bizikletak edo motozikletak aparkatzeko plaza bat egongo da gelako 5 m<sup>2</sup>-ko, plaza horiek behar bezala seinalezaturik edo ibilgailuaren segurtasunerako beharrezko elementuez horniturik egon behar direnak.

Alabaina, betebeharrak horretatik salbuetsizat joko dira 250 m<sup>2</sup>-ko edo gutxiagoko azalera duten lokalak; edo hamar metroko edo gutxiagoko hondoa dutenak; edo zortzi metroko edo gutxiagoko fatxadako aurrealdea dutenak. Plaza horiek eraikinean bertan egon daitezke edo lokaletatik ehun metro gutxiagotara kokaturiko beste batean; horrela bada, Jabetza Erregistroan agertarazi behar da lokalaren zatiugabetasuna, bere plazei dagokienez. Ez da okupaziorako lizentzia ematerik egongo, aipatu baldintza bete dela agertarazten duen Jabetza Erregistroaren ziurtagiria aurkezten ez bada.

- f) 400 m<sup>2</sup> baino gehiagoko azalera duten lokalei dagokienez, Udalak ordu gorietan sortzen den trafikoaren eraginari buruzko azterlana eskatu ahal izango du, itoaldiak galarazteko hartutako neurrien zuriketa bilduzkoa.

## 11. KAPITULUA

**OSASUN-LAGUNTZAZKO ERABILERA****1. epigrafea.—Definizioa**

**5.11.1.** Gaixoen tratamendu eta/edo ostaturako eta berdinen diren bestelako laguntza modalitateetarako destinaturik dauden eraikin publiko edo pribatuak dagozkien erabilera da.

**2. epigrafea.—Sailkapena**

**5.11.2.** Ordenantza hauei dagozkien ondorioetarako, honako talde hauek ezartzen dira:

- *I. taldea:* Gizakien medikuntzako ospitale, klinika, ambulatorio eta sendategiak eta barnerapena duten osasun-laguntzako beste establezimendu batzuk, EJSNeko 941, 942 eta 946. taldeei dagozkienak.
- *II. taldea:* Gizakien medikuntzako klinikak, kanpoko kontsulten araubidean daudenak, barnerapenik gabeko laguntza-zentroak eta 200 m<sup>2</sup>-tik beherako abereen sendategiak, abereen barnerapenik gabe. (EJSNeko 943 eta 944).
- *III. taldea:* 200 m<sup>2</sup>-tik gorako azalera duten abere sendategiak, edo abereen barnerapena dutenak.

**3. epigrafea.—Lokalen baldintzak**

**5.11.3.** Indarreko xedapenek finkatzen dituzten baldintzak beteko dituzte. Berariazko xedapenik ezean, honako hauek gutxienez beteko dira.

- a) Lokalek aparkatzeko plaza bat izango dute eraikitako ehun metro koadroko. Alabaina, betebeharrak horretatik salbuetsizat joko dira 250 m<sup>2</sup>-ko edo gutxiagoko azalera duten lokalak; edo hamar metroko edo gutxiagoko hondoa dutenak; edo zortzi metroko edo gutxiagoko fatxadako aurrealdea dutenak. Plaza horiek eraikinean bertan egon daitezke edo lokaletatik ehun metro gutxiagotara kokaturiko beste batean; horrela bada, Jabetza

**Epígrafe 2.—Clasificación**

**5.10.2.** A efectos de las presentes Ordenanzas se establecen los siguientes grupos:

- *Grupo I:* Corresponde a los centros académicos y de educación de adultos hasta cuarenta plazas.
- *Grupo II:* Corresponde a los centros académicos y de educación de adultos hasta ochenta plazas.
- *Grupo III:* Corresponde a los centros académicos y de educación de adultos de más de ochenta plazas.
- *Grupo IV:* Guarderías infantiles.
- *Grupo V:* Centros de educación preescolar, EGB, BUP, FP y Educación Especial.
- *Grupo VI:* Centros para la Enseñanza Universitaria.

**Epígrafe 3.—Condiciones de los locales**

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

- a) Se establece una superficie mínima de uno coma cinco (1,5) metros cuadrados de aula por alumno.
- b) El ancho mínimo de las escaleras interiores de los locales será de un metro para el grupo I y de 1,30 metros para los grupos restantes.
- c) Para todos los grupos, se proveerán aseos independientes para hombres y mujeres.
- d) Los locales de enseñanza dispondrán de ventilación natural o artificial, pero que en cualquier caso garantice una renovación equivalente a tres volúmenes/hora.
- e) Los locales dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cien 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 alumnos. Además, dispondrán de una plaza de estacionamiento de bicicletas o motocicletas por cada 5 m<sup>2</sup> de aula, convenientemente señalizadas o dotadas de sus correspondientes elementos para la seguridad del vehículo.

No obstante, se consideran excluidos de esta obligación aquellos locales de superficie igual o inferior a los 250 m<sup>2</sup>, o cuyo fondo sea igual o inferior a diez metros, o cuyo frente de fachada sea igual o inferior a ocho metros. Dichas plazas podrán estar en el mismo edificio o en otro lugar situado a menos de cien metros de los locales, para lo que se hará constar en el Registro de la Propiedad la situación pro indiviso que afecta al local respecto de sus plazas. La licencia de ocupación no podrá concederse sin la presentación de certificado del Registro de la Propiedad en el que se haga constar el cumplimiento de la condición descrita.

- f) Para los locales que tengan una superficie mayor de 400 m<sup>2</sup>, 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.

## CAPITULO 11

**USO SANITARIO-ASISTENCIAL****Epígrafe 1.—Definición**

**5.11.1.** 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.

**Epígrafe 2.—Clasificación**

**5.11.2.** A los efectos de las presentes Ordenanzas se establecen los siguientes grupos:

- *Grupo I:* Hospitales, clínicas, ambulatorios y sanatorios de medicina humana y otros establecimientos sanitario-asistenciales con internamiento, correspondientes a los grupos 941, 942 y 946 de la CNAE.
- *Grupo II:* Clínicas para medicina humana en régimen de consultas externas, centros asistenciales sin internamiento y consultas veterinarias de menos de 200 m<sup>2</sup>, sin internamiento de animales (943 y 944 de la CNAE).
- *Grupo III:* Centros veterinarios de superficie superior a los 200 m<sup>2</sup>, o con internamiento de animales.

**Epígrafe 3.—Condiciones de los locales**

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

- a) Los locales dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados construidos. No obstante, se consideran excluidos de esta obligación aquellos locales de superficie igual o inferior a los 250 m<sup>2</sup>, o cuyo fondo sea igual o inferior a diez metros, o cuyo frente de fachada sea igual o inferior a ocho metros. Dichas plazas podrán estar en el mismo edificio o en otro lugar situado a menos de cien metros de los locales,

Erregistroan agertarazi beharko da lokalaren zatitugabetasuna, bere pla-zei dagokienez. Ez da okupaziorako lizentzia ematerik egongo, aipatu baldintza bete dela agertarazten duen Jabetza Erregistroaren ziurtagiria aurkezten ez bada.

b) 400 m<sup>2</sup> baino gehiagoko azalera duten lokalei dagokienez, Udalak ordu gorietan sortzen den trafikoaren eraginari buruzko azterlana eskatu ahal izango du, itoaldiak galarazteko hartutako neurrien egiaztapena bilduko duena.

c) Lokaletara sartzea, talde guztietarako, kaletik zuzenean egingo da, titularraren etxebizitzari erantsitako kontsulta partikularrak izan ezik, abereen sendategirako ezin erabiliko baitira sarrera erkidegoaren ataririk egiten denean. Eraikinetako lehen solairuetan bestelako erabileretan aritutako lokalak daudenean, lehen solairu honetara iristea, herri bidearekin zuzenean komunikaturik dagoen behe solairutik egingo da, eta ez da eraikineko gainerako gune komunekin komunikaziorik egongo.

## 12. KAPITULUA

### ERABILERA ERLIJIOSOA

#### 1. epigrafea.—*Definizioa*

**5.12.1.** Kultu publiko edo pribaturako destinatuturik dauden eraikinei dagokien erabilera da.

#### 2. epigrafea.—*Sailkapena*

**5.12.2.** Ordenantza hauei dagozkien ondorioetarako, honako talde hauek ezartzen dira:

— *I. taldea:* Kultu eta bileretarako soilik erabiltzen diren multzoak, egoitza erantsirik gabeak (EJSNeko 955. idazpurua).

— *II. taldea:* Egoitza erantsia izan eta kultu eta bileretarako erabiltzen diren multzoak (EJSNeko 955. idazpurua).

#### 3. epigrafea.—*Lokalen baldintzak*

**5.12.3.** Indarreko xedapenek finkatzen dituzten baldintzak beteko dituzte eta, II. taldearen kasuan, egoitzek Hotel Erabileraren baldintzak, edo Egoitzazkoarenak, zein nola, beteko dituzte.

Edozein modutan ere, Ikuskizun Erabilerako eta pareko aforoko Batzar Aretorako eraikinei buruz xedatzen dena beteko da, eta bereziki arkitekturazko oztipoei, izualdi eta suteen kontrako segurtasun baldintzei, etab. buruz xedatutakoa. Beren beregi debekaturik geratzen da jendeak batzar-lokaletara iristea, lokal horiek herri bidetik zuzenean edo harekin zuzenean loturiko erabilera bereko guneetatik sartzetik ez badute.

## 13. KAPITULUA

### KIROLETARAKO ERABILERA

#### 1. epigrafea.—*Definizioa*

**5.13.1.** Gorputz hezkuntzako ariketak eta kirolak praktikatu eta/edo irakasteko egokituta dauden gune eta eraikinei dagokien erabilera da.

#### 2. epigrafea.—*Sailkapena*

**5.13.2.** Ordenantza hauei dagozkien ondorioetarako, honako talde hauek ezartzen dira:

— *I. taldea:* Kirola praktikatzeko guneak eta lokalak, ikuslerik gabeak (EJSNeko 968. idazpurua).

— *II. taldea:* Kirola praktikatzeko guneak eta lokalak, ikusleak dituztenak (EJSNeko 968. idazpurua).

— *III. taldea:* Azalera handia behar duten espezialitateak praktikatzeko estalirik gabeko gune handiak, erabilerak hartzen duen lurzoru kantitatearen aldean eraikitako garrantzizko alderik gabeak (golf, zaldiketa, abiadura zirkuituak, etab.).

#### 3. epigrafea.—*Lokalen baldintzak*

**5.13.3.** Indarreko xedapenek kirol arloko araupeketari buruz finkatzen dituzten baldintzak beteko dituzte eta, II. taldearen kasuan, Ikuskizun-Batzar Aretorako erabilerari buruz finkatutakoak.

Lurzoru publikoan kirol instalazioak proiektatzen direnean, diseinurako arautegi gisa erabiliko da INEF delakoak argitaratutakoa edo kirol arloan autonomia erkidegoko organismo eskudunek aterata dezentena.

Beren beregi debekaturik geratzen da bestelako erabilera duten eraikinetan kokaturiko estalpeko kirolguneetara (gimnasioak, bolatokiak, etab.) eraikin horien erkidegoaren gunetik sartzea. Sarrera herri bidetik egin beharko da zuzenean.

para lo que se hará constar en el Registro de la Propiedad la situación pro indiviso que afecta al local respecto de sus plazas. La licencia de ocupación no podrá concederse sin la presentación de certificado del Registro de la Propiedad en el que se haga constar el cumplimiento de la condición descrita.

b) Para los locales que tengan una superficie mayor de 400 m<sup>2</sup>, 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.

c) El acceso a los locales se realizará, para cualquiera de los grupos, 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.

## CAPITULO 12

### USO RELIGIOSO

#### Epígrafe 1.—*Definición*

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

#### Epígrafe 2.—*Clasificación*

**5.12.2.** A los efectos de las presentes Ordenanzas, se establecen los siguientes grupos:

— *Grupo I:* Conjuntos destinados exclusivamente al culto y reunión sin residencia aneja (rúbrica 955 del CNAE).

— *Grupo II:* Conjuntos destinados al culto y reunión con residencia aneja (rúbrica 955 del CNAE).

#### Epígrafe 3.—*Condiciones de los locales*

**5.12.3.** Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes y, en el caso del grupo II, las residencias cumplirán las condiciones del uso hotelero o del residencial, según sea el caso.

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 locales de congregación cuyo acceso no se produzca directamente desde la vía pública, o desde espacios del mismo uso directamente conectados con aquélla.

## CAPITULO 13

### USO DEPORTIVO

#### Epígrafe 1.—*Definición*

**5.13.1.** 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.

#### Epígrafe 2.—*Clasificación*

**5.13.2.** A los efectos de las presentes Ordenanzas, se establecen los siguientes grupos:

— *Grupo I:* Espacios y locales para la práctica deportiva sin espectadores (rúbrica 968 del CNAE).

— *Grupo II:* Espacios y locales para la práctica deportiva con espectadores (rúbrica 968 del CNAE).

— *Grupo III:* Grandes espacios descubiertos para la práctica de especialidades deportivas de alto consumo de superficie, y carente de zonas edificadas en proporción significativa en relación con la cantidad de suelo cubierta por el uso (golf, hipica, circuitos de velocidad, etc).

#### Epígrafe 3.—*Condiciones de los locales*

**5.13.3.** Cumplirán las condiciones fijadas por las disposiciones vigentes en materia de reglamentación deportiva, y para las del grupo II, las condiciones fijadas para el uso de espectáculos-salas de reunión.

Quando se proyecten instalaciones deportivas sobre suelo público se utilizará como normativa de diseño la editada por el INEF, 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.

## 14. KAPITULUA

## GUNE ASKE ETA BERDEGUNETARAKO ERABILERA

1. epigrafea.—*Definizioa*

**5.14.1.** Biztanleriaren osasun, josteta eta astialdiaren zerbitzurako landaketetarako eta/edo instalazio osagarrietarako diren guneei, sare nagusiko bideak edo behar duten aldeak eta establezimenduak babestu eta isolatzeko guneei eta hiriaren osaketa estetiko hobea lortzekoei dagokien erabilera da.

2. epigrafea.—*Sailkapena*

**5.14.2.** Ordenantza hauen Hiri Lurzorurako ondoretarako, gune askeak eta herri erabilera honako talde hauek osatzen ditu:

— *I. taldea:* Parkeak. Hektarea batetik gorako azalera duten gune askeei dagokie; beren gehienguan lorategiz horniturik daude, eta, bertan, jendearen jostetarako instalazioak egotea onar daiteke, aplikazio Gakoetan araupezen diren baldintzetan.

— *II. taldea:* Parkeak. Hektarea batetik gorako azalera duten gune askeei dagokie; beren gehienguan lorategiz horniturik daude, eta, bertan, izadi baldintzei eutsi nahi zaie, beraz, lekua apaintzeko eta ongi zaintzeko beharrezkoak diren instalazioak baino ez dira onartzen jendearen zerbitzurako.

— *III. taldea:* Lorategiak. Mila metrotik gorako azalera duten guneak dira; bertan, hogeita hamar metro diametroko zirkunferentzia bat inskriba daiteke, eta, jendearentzako erraztasunak egotea onar daiteke, aplikazio Gakoetan araupezen diren baldintzetan.

— *IV. taldea:* Josteta eta atsenden arloak. 200 m<sup>2</sup>-tik behera gabeko azalera izan eta hamabi metro diametroko zirkunferentzia bat inskriba dezaketen arloak dira, bete behar dituzten funtzioarekiko egokiak diren elementuak biltzen dituztenak.

3. epigrafea.—*Baldintzak*

**5.14.3.** Xede honetarako hiri-mailako sistema orokor gisa sartuak diren parke eta lorategi publikotarako gune askeak eta berdeguneak, herri erabilera eta jabarikoak izango dira ezinbestez. Zenbait josteta instalazioen kasuan, sarrera baldintzatu ahal izango da, horrek diskriminaziorik suposatuz gabe.

**5.14.4.** Gune askeetatik eraikinetarako sarrera egin ahal izango da, baldin eta, horretarako, ondo-ondoko lur-zerrenda zolatua badute, hiru metroko gutxienezko zabalerakoa izan eta pertsona eta zerbitzuko ibilgailuei sarrera ematen diena, eta atari urrutikoena galtzadatik berrogei metro baino gutxiagotara ez badago.

**5.14.5. Gune aske eta bideen azpiko aparkalekua.**—Gune aske eta bide publikoetan, eta gune aske pribatuetan, ibilgailuetarako aparkalekuak egin ahal izango dira. Obra hauek berdegune publikoetan egiten badira, aparkalekuen burutzapena Udalak egin ditzan bideragarritasun azterlanen edo haren aparkalekuetarako Planen ondoriozko udal emakida lortzeari lotuta egongo da. Nolanahi ere, ez da gune aske pribatuaren zorupearen %60a baino gehiago okupatzerik egongo (eta publikoei dagokienez, aplikazio Gakoek arlo berezi bakoitzerako finka ditzaten portzentaia), lorategiak egiteko lur-geruza batez estalita geratuko direla; geruza honen lodiera 60cm.koa izango da gutxienez, eta bere goren maila ez da luzatiko lerrokadura eta sestra guztiek mugatzen duten gainazalitik gailenduko.

Zorupeko aparkalekuen gainean, gurpildun ibilgailuek inoiz erabiliak izan daitezkeen aldeak egonez gero, alde horietako forjatuko NBE-CPI delakoan zehazten diren baldintzak beteko ditu, eta 2.000 kg/cm<sup>2</sup>-ko erabilera gainzama hartzeko gai izango da.

## 15. KAPITULUA

## AZPIEGITURA ETA ZERBITZU PUBLIKOTARAKO ERABILERA

1. epigrafea.—*Definizioa*

**5.15.1.** Administrazioak, zuzenean edo emakidadunen edo antzerako sistemen bitartez, herritarrei eskaintzen dizkien zerbitzu ezberdinei dagokie.

2. epigrafea.—*Sailkapena*

**5.15.2.** Zerbitzu horiek gunean zehazteko eta, horrela badagokie, baldintza bereziak ezartzeko xedez, honako talde hauek bereizten dira:

— *I. taldea: Hiri Zerbitzuak.*—Egoitzako erabileratik lokabe izatea behar duten zerbitzu publiko bereziei dagokie, esaterako, abere hiltegiak, txakurtegiak, sute itzalketa, hilerriak, garbiketako kantoiak, gidatzeko azterketetarako pistak, biltegiak, eta.

— *II. taldea: Defentsa eta ordena publikoa.*—Defentsa nazionalari loturiko zerbitzuei dagokie; honen barruan sartzen dira gorputz armatuen koartelak eta haren beste erabilera osagarri batzuk, polizia eta bestelako indar

## CAPITULO 14

## USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Epígrafe 1.—*Definición*

**5.14.1.** 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.

Epígrafe 2.—*Clasificación*

**5.14.2.** 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 hectárea, ajardinados en su mayor parte, y en los que puede 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 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 metros, en las que pueda inscribirse una circunferencia de treinta 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 200 m<sup>2</sup> en las que se pueda inscribir una circunferencia de doce metros de diámetro, y que cuente con los elementos adecuados a la función que han de desempeñar.

Epígrafe 3.—*Condiciones*

**5.14.3.** 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.

**5.14.4.** 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 metros que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio, y el portal más lejano no se encuentre a más de cuarenta metros de la calzada.

**5.14.5. 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 de viabilidad que realice el Ayuntamiento, o de sus Planes para aparcamientos. En todo caso, no se podrá ocupar más del 60% 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 60 cm 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 2.000 kg/cm<sup>2</sup>.

## CAPITULO 15

## USO DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PUBLICOS

Epígrafe 1.—*Definición*

**5.15.1.** 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.

Epígrafe 2.—*Clasificación*

**5.15.2.** A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen los siguientes grupos:

— *Grupo I: Servicios urbanos.*—Corresponde a los servicios públicos especiales que requieren independencia respecto del uso residencial, tales como mataderos, perreras, extinción de incendios, cementerios, cantones de limpieza, pistas para exámenes de conducción, depósitos, etc.

— *Grupo II: Defensa y orden público.*—Corresponde a servicios vinculados a la defensa nacional, tales como acuartelamientos de los cuerpos armados y otros usos complementarios de aquél; así como a instalaciones

armatuen zerbitzurako instalazioak. Espetxeak eta ordena publikorako zerbitzuen berezko instalazioak ere biltzen ditu.

— *III. taldea: Azpiegiturak.*—Ur, energia, saneamendu, telefonía eta argiaren hornikuntzari loturiko instalazioei, komunikazioen eta aireuntzien jarraipenaren zerbitzuko instalazioei eta antzerako izaerako beste zerbitzu berezi batzuei dagokie.

— *IV. taldea: Artxiboak eta biltegiak.*—Agiriak gordetzeko eta/edo biltegiatzeko instalazioei eta herri administrazioen menpeko beste antzeko zerbitzu batzuei dagokie.

### 3. epigrafea.—*Baldintzak*

**5.15.3.** Azpiegitura eta zerbitzu publikoen erabileretarako zehazten diren baldintzak aplikagarriak izango dira Planak erabilerara hauetarako aurreikusita dituen lurrei nahiz, plangintzan helburu hauetarako beren beregi ezarrita egon gabe ere, bateragarriak izan eta berariaz debekaturik ez daudenez gero, horretarako ezartzen direnei.

**5.15.4.** Instalazio motaren arabera aplikagarri zaien udalez gaindiko arautegi berezia, erabileraren berezko beharizanak, Hirigintza Arau hauetan araupetzen diren beste erabilerara batzuei buruzkoa izan eta aplikagarri zaien arautegia eta, horrela badagokie, zerbitzu jakin bat eskaini behar duten Bazkunen arautegia izango dituzte aginduzko.

## 16. KAPITULUA

### BIDE SAREAREN ERABILERA

#### 1. epigrafea.—*Definizioa eta dimentsio bereizgarriak*

**5.16.1.** Pertsonen eta ibilgailuen mugimendurako destinaturik dauden guneei dagokien erabilera da; erabilera honen bitartez gainerako erabileren arteko lotura ezartzen da. Bide sarearen diseinuan nahitaez aplikagarriak izango dira Eusko Jaurlaritzaren martxoaren 24ko 59/1982 eta abenduaren 19ko 291/1983 Dekretuetan biltzen diren zehaztapen guztiak. Bide publikoetako oinezkoen pasabideei dagokienez, 1:16ko gehienezko aldapa aplikatuko da, arrapalaren eta galtzadaren zolaketak bata bestea-ekin adostuz.

**5.16.2. Galtzaden dimentsioak.**—Galtzaden dimentsioak, Udalaren Zerbitzu Teknikoek edo Administrazioiko zerbitzu eskudunek, igaroaren intentsitateak eta bere ingurunea oinarri hartuta, ezarritakoak izango dira. Hiri Lurzorurako erreferentziakoak eta Lurzoru Urbanizakorrerako nahitaez bete beharrekoak izango dira, bideen sailkapenari dagokion dokumentazio grafikoan irudikaturik dauden lerrunetako bakoitzerako, ondoren adierazten direnak.

#### 2. epigrafea.—*Baldintzak*

**5.16.3.** Kale konpartituen edo erkidetuen baldintza bereziak:

a) Kale konpartituak dira oinezkoek zein ibilgailuek erabil ditzaketena dira; beraz, toki izaera dute eta, bereziki, egoitzazko arloetako berezkoak dira.

b) Kale konpartitu batek ez du alde honen egoitzazko izaerarekin batearazineko trafiko intentsitatearik edukitzerik.

c) Galtzadaren eta espaloiaeren arteko bereizketa zakarraren inpresioa galaraziko da. Beraz, kalearen zehar-ebakiduraren elementu ezberdinen artean ez da diferentzia fisiko nabarmenik egongo. Begien irudiz, oinezkoen gunea eta ibilgailuena bereizten dituzten xingolak ebaki behar dira hogeita bost (25) metroka, baliatzaileak erraz ohartzeko moduan, elementu berezien bidez, esaterako, lorontzia, zuhaitzak, etab. jarri, oinezkoen ikuspega eragotziko ez dutenak.

d) Kale konpartituen sarrerak eta iteerak horrelakotzat aintzatetsita egon behar dira beren antolamenduan, eta, ibilgailuetarako erabilgarriak diren neurrian, garaje eta aparkalekuetarako sarbideen antzera tratatuko dira. Kale erkidetuetarako sarbideak seinaleztapen horizontalaren bitartez, hobesgarriro, edo bertikalaren bitartez adieraziko dira.

e) Antolamendu eta dispositibo bereziak jarriko dira alde erkidetu-ko gune ezberdinetan, ibilgailuen zirkulazioari zuzenduta, ibilgailuak «tikitaka» igaro daitezten. Antolamenduko elementu hauen arteko aldea ez da berrogeita hamar (50) metrotik gorakoa izango. Antolamendu hauek izan daitezke zolaketaren uhundurak, ibilbide bihurriak, etab.

f) Bereziki diseinaturiko guneak antolatzen badira, jolasaldeak kasu, argi eta garbi bereziki dira zirkulaziorako diren etatik. Gomendagarria da jolasalde hauek ibilgailuek erabil ditzaketena guneetatik fisikoki bereizita egotea.

g) Zaku hondoaren erako bideak ezin egongo dira berrogeita hamar (50) etxebizitza baino gehiagoren zerbitzura egon, eta hirurogeita hamar (75) metroko gehienezko luzera izango dute, beren azkenean arrabi- eta edo glorieta bat izango dute ibilgailuek biratzeko.

al servicio de la policía y otras fuerzas armadas. También incluye penitenciarías y otras instalaciones propias de los servicios de orden público.

— *Grupo III: Infraestructuras.*—Corresponde a las instalaciones vinculadas al suministro de agua, energía, saneamiento, telefonía y alumbrado; instalaciones al servicio de las comunicaciones y seguimiento de aeronaves, y otros servicios especiales de índole similar.

— *Grupo IV: Archivos y almacenes.*—Corresponde a las instalaciones dedicadas al archivado y/o almacenamiento de documentación, y otros servicios similares dependientes de las Administraciones públicas.

### Epígrafe 3.—*Condiciones*

**5.15.3.** 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.

**5.15.4.** 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.

## CAPITULO 16

### USO DE LA RED VIARIA

#### Epígrafe 1.—*Definición y dimensiones características*

**5.16.1.** 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 291/1983, 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.

**5.16.2. 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 Urbanizable, para cada uno de los rangos representados en la documentación gráfica que alude a la clasificación del viario, las que se reflejan a continuación.

#### Epígrafe 2.—*Condiciones*

**5.16.3.** Condiciones específicas de las calles compartidas o de coexistencia:

a) Son calles compartidas aquellas que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones y automóviles; tienen, por tanto, un carácter local y, específicamente, son propias de las áreas residenciales.

b) Ninguna calle compartida podrá tener una intensidad de tráfico incompatible con el carácter estancial de la zona.

c) Se evitará la impresión de separación rígida entre calzada y acera. Por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle. Las bandas que, visualmente, den la impresión de separar el espacio peatonal del vehicular deben interrumpirse cada veinticinco (25) metros de manera perceptible para el usuario, mediante elementos singulares tales como maceteros, árboles, etc., que no perjudicarán la visión de los peatones.

d) Las entradas y salidas de las calles compartidas deben reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos. Los accesos a las calles de coexistencia se indicarán mediante señalización horizontal, preferentemente, o vertical.

e) Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos, en las distintas partes de la zona de coexistencia, destinada a la circulación vehicular, de modo que los vehículos circulen «al paso». La distancia que separa estos elementos de ordenación no debe superar los cincuenta (50) metros. Estas ordenaciones pueden ser ondulaciones del pavimento, itinerarios serpenteantes, etc.

f) Si se dispusiesen espacios especialmente diseñados como áreas de juego se diferenciarán con claridad de los destinados a la circulación. Es recomendable que estas áreas de juego estén físicamente separadas de los espacios utilizables por vehículos.

g) Las vías en fondo de saco no podrán servir a más de cincuenta (50) viviendas y tendrán una longitud máxima de setenta y cinco (75) metros, disponiendo en su final de una raqueta o glorieta para el giro de vehículos.

**5.16.4. Kale jabedunen baldintza bereziak:**

a) Horrelakotzat definitzen dira jabetza pribatukoak izan eta Plan eta Xehekapen Azterlanetan izaera horrekin agertzen direnak. Kalifikazio hori duten bitartan, Udalak bidezko ikuskapena eta zaingoa egingo du.

b) Norbanakoek edo dagozkion proiektuen entitate sustatzaileek burutuko dute urbanizazioa, eta burutzapena Udalak herri bideetarako ezarri bituen preskripzio eta ezaugarriei atxikiko zaie, Lurzoruari buruzko Legeak zehazten dituen hiri zerbitzuak izan behar dituztela, lorategiei eta ureztapen sareei dagozkienez gainera.

c) Udal agintariak eskuespena izango dute kale jabedunaren edo kale jabedunen arabera publikoa eskatzeko, beren erabilera araupetuz hiriarren beharrezan araberak. Jabeek haien entrega eta artapena proposatu ahal izango diote udalari, zoruaren dohaineko lagapena, kaleak zamarik eta kargarik gabe daudela, egin ondoren; kale horiek aurreko zenbakian zehaztu diren zerbitzu guztiez hornituta eta urbanizazio egoera egokian egon beharko dira.

d) Kale jabedun bat ireki ondoren, sartuta dagoeneko sektorearen Antolamenduko Plana aldatzen bada, bidetarako lurraren sailkapenari eutsiko dio ondoren guztietarako, eta Udalerriko Ondareari gaineratuko zaio Antolamendu horretan aurreikusten den jarduketaren arabera.

e) Ez da inoiz ere kale jabedunen irekiera onartzerik egongo, Antolamendu Planean finkatzen direnez bestelako eraikuntzaren bolumen, altuera edo dentsitatearen gehikuntza gertarazten badu.

f) Lerrokadura eta eraikuntzarako lizentzien tramitazioari dagokionez, Arau hauetan aurreikusten dena beteko da.

g) Zaku hondoaren erako kaleak taxutu ahal izango dira, hirurogeita hamabost (75) metroko gehienezko luzera eta taxuketa sinplea izango dituztenak, biragune nabarmenak galaraziz; beren azkenean ibilgailuek biratzeko bide ematen duten arrabilak proiektatuko dira. Lotura erosoetarako bide ematen duten oinezkoentzako bidezidorren bitartez lotuko dira, eta zerbitzu osagarrien edo azpiegiturako instalazioa aurreikusiko da. Ezin egongo dira berrogeita hamar (50) etxebizitza baino gehiagoren zerbitzura egon.

**5.16.5. Oinezkoen bidezidorren dimentsioak eta ezaugarriak:**

a) Oinezkoen zirkulaziorako zolatutako gutxienezko zabalera ehun eta hogeita bost (125) zentimetrokoa izango da. Oinezkoen pilaketak aurreikusten zaizkien kaleetan, merkataritzazkoak direlako edo beste ezzein arrazoierengatik, gutxienezko zabalera hirurehun (300) zentimetrokoa izango da.

b) Ez da ehuneko hamabitik (%12) gorako aldapa duen ibilbiderik baimenduko, goi-behe horiek gainditzeko, zoladura mailakatu beharko delarik, hamasei (16) zentimetroko gehienezko neurria duten mailarteak eta hogeita hamabost (35) zentimetrotik behera gabeko mailagainak erabiliz; gehienezko maila kopurua hamarrekota (10) izango da eta eskaillburuek ehun eta hogeita (120) zentimetroko gutxienezko luzera izan beharko dute.

c) Espaloiek zuhaitz lerrokadurak izango dituzte. Adar nagusia gordez eta enborra zuzen jarrita landatuko dira, zutoin eta babesgarriekin.

d) Oinezkoentzako bidezidorrak ez dute, hasiera batean, %6tik gorako makurdura edukitzerik. Txosten teknikoaren bitartez frogatuta, eskakizun hori betetzea ezinezkoa duten lekuetan, arrapalak erabiliko dira goi-beheak gainditzeko, beren alde bietan jarriz dagozkien eskudelak.

**5.16.6. Zolaketak:**

a) Espalioen eta galtzaden zolaketa egiterakoan, euskarriaren eta beraren gaintetik jasango den igaroaren ezaugarriak nahiz hiri antolamenduari eta estetikari darizkien baldintzagarririk hartuko dira kontutan.

b) Oinezkoen eta automobilaren mendeko arloen arteko bereizketa haien perimetroak argi eta garbi definituta geratzeko moduan egingo da, maila-diferentziaren bitartez egitea ezinbestekoa ez delarik. Alde honetatik, zolaketarako material ezberdinak erabiliko dira beren funtzio eta kategoria ezberdinaren arabera, baita pertsonak edo ibilgailuak ibiltzeko diren, pertsonak egoteko lekuak, ibilgailuen aparkalekuak, kale konpartituak, oinezkoen pasabideak, gurdietarako pasabideak, etab. diren kontuan hartuta ere.

c) Oinezkoak ibiltzeko bidezidorren eta plazen zoladurak ez du pertsonen eta esku ibilgailuen zirkulaziorako oztoporik izango; motordun ibilgailuen inoizka zeharkatu ditzaketen aldeak bereiziko dira, baina ez beren luzetarako profila deformatuz, baizik eta zintarri alakatu bidezko sarre-ara izanik.

d) Zolaketak, hobesgarriro, honako fase hauetan egingo dira:

— Lehenengo fasea dagokio urbanizazioko eraikinen eraikuntzaren denboraldiari, zolaketa azpionarri batez eta behin-betiko oinarria tarteko geruzaz bidez eginda egon behar direla.

— Bigarren fasean, behin-betiko ibiltze geruzaz egingo da, lehen faseko zoladuraren gainean jarriko dena, baldin eta berreraikitza behartzen duen garrantzizko narriadurarik ikusten ez bada.

**5.16.7. Erreserbako lurzerrendak.**—Bide berrietan diseinu doiketarik aurreikusteko erreserbako lurzerrendetan ez da inolako obrarik egite-

**5.16.4. Condiciones específicas de las calles particulares:**

a) 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.

b) 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.

c) 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 de 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.

d) 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.

e) 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 el Plan de Ordenación.

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

g) 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 a más de cincuenta (50) viviendas.

**5.16.5. Dimensiones y características de las sendas peatonales:**

a) 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.

b) 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.

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

d) Las sendas peatonales no podrán tener, en principio, una inclinación superior al 6%. En los lugares en los que se demuestre, mediante informe técnico, la imposibilidad de cumplir con este requisito, se utilizarán rampas para salvar los desniveles, situando a los lados de las mismas las barandillas correspondientes.

**5.16.6. Pavimentaciones:**

a) 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.

b) 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, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.

c) El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas no presentará 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.

d) Las pavimentaciones se realizarán preferentemente en las siguientes fases:

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

— 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.

**5.16.7. Franjas de reserva.**—En las franjas de reserva para previsión de los ajustes de diseño en las nuevas vías, no podrá ejecutarse obra

rik egongo, haren agiango desjabetzapenaren balioa gehitzea gertaraz dai-tekeen. Behin-betiko taxuketa zehaztu ondoren, erreserbako lurzerrenda erabili da garapen tresnak finkatzen duen destinorako.

#### 5.16.8. Aparkaleku publikoak:

a) Bide publikoetan ezar daitezten aparkalekuek ez diote haien igaroari eragozpenik sortuko, ondoren zehazten diren gutxienezko dimentsio baldintzak bete behar dituztela:

- lldako aparkalekua, bi koma hoge (2,20) metro.
- Trabes aparkalekua, lau koma berrogeita hamar (4,50) metro.
- Zeihar aparkalekua, luzera baliokidea zeihar-angeluaren arabera.

b) Zoru gaineko aparkalekuak landaretzaz egokituko dira, ibilgailuen ikuskera eragozteko eta bere ingurunean ahalbait gehien integraturik gertzeko.

c) Salbuespenezko kasua delarik, gune publikoen azpiko aparkalekuak egin ahal izango dira, Udalak finkatuko dituen baldintzei atxikiz.

d) Aparkalekuetarako sarbideak oinezkoen kontzentrazio bereziko puntuei, esaterako, galtzadako gurutzaguneei, garraio publikoaren geltokiei, etab., eragin negatiborik ez sortzeko modukoak izango dira, eta bide trafikoa eragin urria dutela.

**5.16.9. Argiak eta hariteria elektrikoa.**—Bideetarako gunean, herriko argiek sortzen duten gauko ikusgiroa hiritar bizitzarekiko egokia izan behar da, hiriko estetika narriatu gabe, eta are, ahal den guztietan, estetika hori sustatuz. Beren osagai ikusgarriak aldeko hiri ezaugarriekin harmonizatuko dira, eta argien maila teknikoak nahi diren ikus-helburuak bete-ko ditu, ondoren adierazten diren gutxienezko parametroak dituztela, zerbitzuaren gutxienezko maila dagozkenez:

Parametroak	Gurpildun trafikoa		Oinezkoentzat	
	Gidariantzat egokia	Segurtas. betekizunak	Oinezkoen betekizunak	Oinezkoen alde eskusib.
Argi-neurria	Gomendagarria 30 lux Onargarria 20 lux	12 lux	8 lux	5 lux
Uniformetasuna gutx./erta.	1/3	1/3	—	1/6
Itsualdia (*)	SCO	SCO	NCO	NCO
Kolore tenperatura koerlazioa	4.000 K	4.000 K	4.000 K	4.000 K

(\*) «Hiri argietarako arauak eta jarraibideak» erabiliz, E.M. 1965.

**5.16.10.** Gurpildun trafikorako ezarritako parametroak betetzen dituzten instalazioak, beren kostuak, zerbitzuan jartzen diren unean eguneratuak (inbertsioa gehi ustiapen gastuak), ahalbait txikiak izateko moduan egin behar dira, aurreikusten zaie ekonomi bizialdia 18 urtetik gorakoa izan behar dela; horretarako, kalitate handiko ekipoa eskatuko dira.

**5.16.11.** Oinezkoentzat ezarritako parametroak betetzen dituzten argi-instalazioei dagokienez, argi-paldoaren estetikak aukeratzeko orduan indar handia izango duenez gero, instalazioa ustiapen kostuak, zerbitzuan jartzen diren unean eguneratuak, ahalbait txikiak izateko moduan egingo da, aurreikusten zaie ekonomi bizialdia 15 urtetik gorakoa delarik.

**5.16.12.** Aginte zentroek bigarren mailako lekua izan beharko dute hiriaren ikuskeran, bidaztiari eragozpenik sortu gabe, ez beren kokaeragatik ez beren zaragatik.

**5.16.13.** Banaketa sareak lurpekoak izango dira hobesgarri. Mota honetako hariteria nahitaezkoa izango da gidariantzako egokitutza saikaltzen diren instalazioetan, eta zuhaitzak edo 2 metro baino gutxiagoko zabalera espaloia dituzten aldeetan egindakoetan, salbu eta —azken kasu honetan— horma-besoak erabiltzen direnean.

**5.16.14. Landaketak.**—Gune askeen tratamendua beren izaera publiko edo pribatuaren zein bere funtzioaren arabera izango da, beti ere nahitaezkoa delarik espezie eta handiera egokia duten zuhaitzak landatzea igarobideetan zehar, ibilgailuen aparkalekuetan eta bide-gunearen barruan dauden oinezkoentzako kale eta plazetan.

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.

#### 5.16.8. Aparcamientos públicos:

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

- Aparcamiento en línea, dos con veinte (2,20) metros.
- Aparcamiento en batería, cuatro con cincuenta (4,50) metros.
- Aparcamiento en espina, longitud equivalente en función del ángulo de inclinación.

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

c) Como caso excepcional podrán disponerse aparcamientos bajo los espacios públicos, atendándose a las condiciones que fije el Ayuntamiento.

d) 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 reducida en el tráfico viario.

**5.16.9. Alumbrado y tendidos eléctricos.**—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, cuyos parámetros mínimos se indican a continuación, referidos a los niveles mínimos de servicio:

Parámetros	Tráfico rodado		Para peatones	
	Adecuado conductores	Exigencias seguridad	Exigencias peatones	Zonas exclusivas peatones
Iluminancia	Recomendable 30 lux Admisible 20 lux	12 lux	8 lux	5 lux
Uniformidad mín./med.	1/3	1/3	—	1/6
Deslumbra-miento (*)	SCO	SCO	NCO	NCO
Temperatura de color correlacionada	4.000 K	4.000 K	4.000 K	4.000 K

(\*) Según «Normas e instrucciones para alumbrado urbano», M.V. 1965.

**5.16.10.** 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 18 años, para lo que se exigirán equipos de alta calidad.

**5.16.11.** 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 15 años.

**5.16.12.** 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.

**5.16.13.** Las redes de distribución serán preferentemente subterráneas. Este tipo de tendido será obligatorio en las instalaciones clasificadas como adecuadas para conductores, y en aquellas realizadas en zonas con arbolado o aceras de anchura inferior a 2 metros, excepto —en este último caso— cuando se utilicen brazos murales.

**5.16.14. 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.



## 17. KAPITULUA

**ERAIKUNTZAKO SEGURTASUN, OSASUNKORTASUN  
ETA HIGIENEAREN BALDINTZA OROKORRAK**

## 1. SEKZIOA

**BALDINTZA OROKORRAK**

**5.17.1.** Hiritarren elkarbizitza araupezeko eta auzokideen arteko gogaitasunak galarazteko xedez, eta aurreko ataletan azalduta dagoena gora-behera, lizentzia eskatu beharriari loturik geratzen dira gainontzekoei, ustez, eragina sor diezaieketen jarduera guztiak. Betebehar honetan sartzen da aire-girogailuen, aireztapen tximinien instalazioa, zarata, usaina eta bibrizioak sortarazten dituzten jarduerak eta hiriaren itxura aldatzen duten elementuak. Alde honetatik, nahitaez bete beharrekoa izango da Egurats Ingu-rugiroari buruzko Legea, Jarduera Gogaikarri, Osasungaitz, Kaltegarri eta Arriskutsuei buruzko Araudia eta gai hauek buruzko gainerako lege xedapenak.

## 2. SEKZIOA

**SUTEEN ETA IZUALDIAREN AURKAKO BABESA**

**5.17.2.** Galdakaoko Udalak suteei aurre hartzeko arategi berezirik hartzen ez duen bitartean, aginduzkoak izango dira NBE-CPI-91 araua eta Hirigintza Arau hauetan gai honi buruz ari diren artikulua. Udal Ordenantza berezia onetsitakoan, Sekzio hau Ordenatza horrekin ordezkaturik geratuko da berez eta besterik gabe.

a) Bonba-ibilgailu batek erabil ditzakeen ibilbide guztiek libre izango dute igaroa. Oro har, eraikinak ezin eraikiko dira gurpildun bide baterako gehienezko distantziak sutea itzaltzeko ekintza baten garapen arrunta eragotzi ahal izateko moduan.

b) Suteen kontrak ur-paldeen sarea Udalak homologatua izan beharko da, eta presio eta ur-emari iraunkorra bermatuko du biltegi erregulatu batekiko loturaren bitartez.

c) Erabilera publikozko lokal guztiek 6 kg.ko itzalgailu bat izango dute, gutxienez, 100 metro kadrako, lokalari buruzko arategi bereziak zehaztapen hertsia gorik xedatzen ez badu.

d) Erabilera publikozko lokalen irteera-ate guztiek «Irteera» hitzaren argizko seinaleztapena izango dute. Seinale hori, ordu beteko gutxienezko funtzionamendu autonomiadun energia iturri propio batez janarituta egongo da.

e) Berrogeita hamar pertsona baino gehiagoko harmena duten lokal publikoetarako sarrera-ate guztiak kanporantz irekiko dira. Ehun pertsona baino gehiago bildu daitezkeela aurreikusten diren erabilereetan, nahitaezkoa izango da izualdi aurkako sarraien instalazioa lokalen larrialdirako irteeretan.

f) Aurreko lerroaldean deskribatu diren lokalak material erregaitzez eraikiak eta apainduak izan beharko dira. Udalak, bere zerbitzu teknikoek proposaturik, material suharbera erabili duten lokalak itxiko ditu. Honi buruzko ebazpena hartzeko, autonomia erkidegoko agintaritzak ezar ditzan irizpideak erabiliko dira.

## 3. SEKZIOA

**ISOLAMENDUAK**

**5.17.3.** Nahitaez bete beharrekoa izango da NB-CT-79, «Eraikinetako Baldintza Termikoei buruzko Oinarriko Araua».

**5.17.4.** Udalak, Toki Ogasunei aplikagarri zaien legeriaren esparruaren barruan, onurak ematea aztertu ahal izango du; onura horiek zergen, tributen, arantzelen eta udal izaerako antzerakoek gutxipenaren edo salbuespenaren forma hartu ahal izango lukete, eta beren eraikuntzen diseinuan, energia aurrezteko alderdiei, hala nola, isolamendu osagarriei, eguzkiaren erradiazioa edo haize-indarra erabiltzen duten energia iturrien instalazioei, arreta berezia ematen dieten jabeek emango litzaizkieke.

## 4. SEKZIOA

**ARKITEKTURAZKO OZTOPOAK EZABATZEA**

**5.17.5.** Minusbaliatuak gizarteratzeko apirilaren 7ko 13/1982 Legearen 54. artikulua bere 1. atalean ezartzen duenaren arabera, jendearen etorrera suposatzen duen erabilera batera destinatutako dauden jabetza publiko eta pribatuzko eraikinen eraikuntza, zabalkuntza eta berrikuntza, nahiz bide publiko, parke, lorategi eta aparkaleku publikoen plangintza eta urbanizazioa, minusbaliatuentzat ailegaerazak eta baliagarriak gertatzeko moduan burutuko dira.

**5.17.6.** Aurreko betebeharretik salbuetsita geratuko dira soilik dauden higiezin higie-neak, apaindurak eta artapen arruntak eskatzen dituz-

## CAPITULO 17

**CONDICIONES GENERALES DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD  
E HIGIENE EN LA EDIFICACION**

## SECCIÓN 1.ª

**CONDICIONES GENERALES**

**5.17.1.** Con objeto de regular la convivencia ciudadana y evitar molestias recíprocas entre el vecindario, y con independencia de lo ya expuesto en los diversos apartados anteriores, quedan sometidos al acto de solicitud de licencia todas aquellas actividades sobre las que se presume una eventual repercusión sobre terceros. Se incluye en esta obligación la instalación de climatizadores de aire, chimeneas de ventilación, actividades que produzcan ruido, olores y vibraciones, y elementos que modifiquen la escena urbana. A este efecto, será de obligado cumplimiento la Ley del Medio Ambiente Atmosférico, el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y otras disposiciones legales sobre estos extremos.

## SECCIÓN 2.ª

**PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS Y PÁNICO**

**5.17.2.** En tanto el Ayuntamiento de Galdakao no adopte una normativa específica para prevenir los incendios, regirá la norma NBE-CPI-91, así como los artículos de estas Normas Urbanísticas que se refieran a este extremo. A partir de la aprobación de una Ordenanza Municipal específica, se entenderá automáticamente sustituida esta sección por dicha Ordenanza.

a) Todos los itinerarios susceptibles de ser utilizados por un vehículo bomba tendrán expedito el paso. En general, ningún edificio podrá construirse de manera que su distancia máxima a un acceso rodado impida el normal desenvolvimiento de una operación de extinción de incendios.

b) La red de hidrantes contra incendios habrá de ser homologada por el Ayuntamiento, y se garantizará presión y caudal permanente en la misma mediante su empalme a depósito regulador.

c) Todos los locales de uso público dispondrán al menos de un extintor de 6 kg por cada 100 metros cuadrados, si la normativa específica para el local no dispusiera otras especificaciones más estrictas.

d) Todas las puertas de salida de los locales de uso público dispondrán de una señalización luminosa con la palabra «Salida». La misma estará alimentada por una fuente de energía propia, con autonomía mínima de una hora de funcionamiento.

e) Todas las puertas de acceso a locales públicos cuya capacidad supere las cincuenta personas, abrirán hacia el exterior. En usos en los que se prevea una concentración de público superior a cien personas, será obligatoria la instalación de cerraduras antipánico en las salidas de emergencia de los locales.

f) Los locales descritos en el párrafo anterior habrán de construirse y decorarse con materiales ignífugos. El Ayuntamiento, a propuesta de sus servicios técnicos, procederá a la clausura de aquellos locales en los que se haya empleado material inflamable. Para la determinación de este particular, se utilizarán los criterios que se establezcan por la autoridad autonómica.

## SECCIÓN 3.ª

**AI SLAMIENTOS**

**5.17.3.** Será de obligado cumplimiento la NB-CT-79, «Norma Básica sobre Condiciones Térmicas en los Edificios».

**5.17.4.** El Ayuntamiento podrá, dentro del marco de la legislación aplicable a las Haciendas Locales, estudiar la concesión de beneficios en forma de reducción o exención de impuestos, tributos, aranceles y otras figuras similares de carácter municipal, a aquellos propietarios que diseñen sus construcciones con una especial atención a los aspectos de ahorro energético, tales como aislamientos suplementarios, instalación de fuentes energéticas por aprovechamiento de la radiación solar o la fuerza eólica, etc.

## SECCIÓN 4.ª

**SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS**

**5.17.5.** Conforme a lo establecido por el artículo 54 de la Ley 13/1982, de 7 de abril, para la integración social de los minusválidos, en su apartado 1, la construcción, ampliación y reforma de los edificios de propiedad pública y privada destinados a un uso que implique la concurrencia de público, así como la planificación y urbanización de las vías públicas, parques, jardines y aparcamientos públicos, se ejecutará de manera tal que resulten accesibles y utilizables a los minusválidos.

**5.17.6.** De la obligación anterior quedan únicamente excluidas las reparaciones que exigieran la higiene, el ornato y la normal conservación

ten konponketak, bai eta, beren ezaugarri bereziengatik, egokitzeko gai ez diren eraikin katalogatuen berreraikitze edo artapen lanak ere.

## 5. SEKZIOA ISURKETAK

**5.17.7.** Hondakin urak erabilera publikozko kolektoretara isuriko dira, udal araztegietan tratamendua jasotzeko. Lurraren topografiak irtenbide hau ezinezko egin eta hondakin uren isurketa ibarbide batera, erreka batera, etab. egiten den sektoreetan, dagokion araztegia hornitu beharko da eta bere mantenimenduaren ekonomi araubidea argi eta garbi zehaztuta geratu. Debekaturik geratzen da Hiri Lurzoruan edo Urbanizakorrean putzu septikoak erabiltzea. Lurzoru Urbanizaezinean, isurketaren bolumena 5m<sup>3</sup>/egunetik beherakoa bada, araztegiaren orde z ondoko ezaugarriak biltzen dituen putzu septikoa erabili ahal izango da:

- Prozesu anaerobioetarako kameraren gutxienezko gaitasuna 250 litro/baliataile-koa izango da, horretara ur beltzak soilik isurtzen direnean, eta 500 litro/baliataile-koa gainerako erabilereetan.
- Beharrezko gertatzen den altueraz gainera, beste 10 cm. gehitu beharko dira hondoan lokatzak hauspeatzeko, eta 20 cm. goialdean, edukiaren goreneko mailaren gainetik, gas-kamerarako.
- Jarioa, behar bezala nitrifikatua, lurrean infiltratzea material irazkorrez bildutako hodi porotsu horizontalen bitartez egingo da.
- Kamera aerobioaren geruza irazkorren azalera 1 m<sup>2</sup>-koa izango da, eta bere gutxienezko lodiera metro batekoa.
- Ez da hamar pertsona baino gehiagotarako putzu septikorik onartuko, fabrika-obrakoen kasuan, eta 20 baino gehiagotarako aurrefabrikatuetan.
- Adreiluko fabrika erabiltzen bada, oinbete eta erdiko gutxienezko lodiera izango du, barrualdea 3 cm. lodierako zementu mortero hidraulikozko luzitu iragazkaitzez estali behar dela.
- Hormigoia erabiltzen bada, gutxienezko lodiera 25 cm.koa izango da masako hormigoia denean, 15 cm.koa hormigoia «in situ» armaturako, eta 10 cm.koa pieza aurrefabrikatuak erabiltzen direnean.
- Putzutik lurzatiaren hertzetara 5 metro gutxienez egongo dira, eta alderik baxuenean egongo da.
- Putzu septiko baten eta bilketa-putzu baten arteko gutxienezko aldea 40 metrokoa izango da putzu septikoa bilketa-putzuaren gainetikotan egonez gero, eta 25 metrokoa alderantzizkoan. Aldea horizontalean neurtuko da. Nolanahi ere, distantzia hori lurraren iragazkortasunaren arabera justifikatu beharko da.

## 6. SEKZIOA INSTALAZIO ELEKTRIKOAK ETA ARGITAKOAK

**5.17.8.** Mota honetak instalazioetarako, erabilera berezi bakoitzerako, finkatzen diren baldintzak betetzeaz gainera, kontutan izango dira ondorengo alderdiak haien segurtasunaren ondoretarako:

- Tentsio apaleko energia elektrikoaren banaketa sareak lurpekoak izango dira.
- Transformazio zentro pribatuak jabetza pribatuzko lurrean kokatu beharko dira, eta beren kanpoaldea ingurunearen izaerarekin eta erakuntzekin harmonizatuko da.
- Transformazio zentroak alde publikoetan kokatzea urbanizaturiko aldeetan soilik onartuko da eta, lurzorurik edo lokalik ez egoteagatik, zerbitzuaren prestazio beharrezko horrela eskatzen duten kasuetan soilik. Kasu honetan, erabilera prekarioan egingo da, transformazio zentroaren jabearen kontura direla hiri bilakaerak aholkatzen dituen obra, aldakuntza, lekualdaketa guztiak, etab.

## 18. KAPITULUA

### ERAIKUNTZAREN BALDINTZA ESTETIKO ETA INGURUGIROAREKIKO OROKORRAK

#### 1. SEKZIOA BALDINTZA ESTETIKO OROKORRAK

##### 1. epigrafe.—*Sailkapenak*

**5.18.1.** Lurzoruari buruzko Legearen 3. artikulua bere k) atalean aurreikusten duenaren arabera, plangintzaren alorrean eskudun den hirigintzako administrazioak ahalmenak ditu eraikuntzen konposizio arkitektonikoa orientatzeko eta, beharrezkoa den kasuetan, beren ezaugarri estetikoak arautzeko.

Beraz, Galdakaoko Udalarri dagokio, Plan Orokor honetako Hirigintza Arauen bitartez, hiriaren multzo estetiko sustatu eta babestea, eta LLT-Baren 138. artikulua eta PAko 98. artikulua xedatzen dutenaren arabera, eraikuntzen ezaugarri estetikoak arautzeko, eta hori, kalitatez hiri-ingu-

de los inmuebles existentes, así como las obras de reconstrucción o conservación de aquellos edificios catalogados que, por sus especiales características, no sean susceptibles de adaptación.

## SECCIÓN 5.ª VERTIDOS

**5.17.7.** Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su tratamiento en las depuradoras municipales. En los sectores en los que la topografía del terreno no permita esta solución y el vertido de aguas residuales se realice a una vaguada, arroyo, etc., deberá proveerse la correspondiente estación depuradora y quedar claramente especificado el régimen económico de mantenimiento de la misma. Queda prohibido el uso de fosas sépticas en Suelo Urbano o Urbanizable. En Suelo No Urbanizable, cuando el vertido sea de un volumen inferior a 5 m<sup>3</sup>/día, la estación depuradora podrá ser sustituida por una fosa séptica cuyas características serán las siguientes:

- La capacidad mínima de las cámaras destinadas a los procesos anaerobios será de 250 litros/usuario cuando sólo viertan a ella aguas fecales, y 500 litros/usuario en otros usos.
- Sobre la dimensión en altura que se precise, deberán añadirse 10 cm en el fondo para depósito de cienos, y 20 cm en la parte superior, sobre el nivel máximo del contenido, para cámara de gases.
- La infiltración al terreno del efluente debidamente nitrificado se realizará mediante tubos porosos horizontales envueltos en material filtrante.
- La cámara aerobia tendrá una superficie mínima de capa filtrante de 1 m<sup>2</sup>, y un espesor mínimo de un metro.
- No se admitirán fosas sépticas para capacidades superiores a diez personas en el caso de las de obra de fábrica, y 20 personas en las prefabricadas.
- Si se emplea fábrica de ladrillo, tendrá un espesor mínimo de pie y medio, cubierto el interior con un enlucido impermeable de mortero hidráulico de cemento de 3 cm de espesor.
- Si se emplea hormigón, el espesor mínimo será de 25 cm cuando se trate de hormigón en masa, 15 cm para hormigón armado «in situ» y 10 cm cuando se utilicen piezas prefabricadas.
- La fosa distará 5 metros como mínimo de los bordes de la parcela, y estará en la parte más baja de la misma.
- La distancia mínima entre una fosa y un pozo de captación será de 40 metros si la fosa se encuentra a una cota superior al pozo, y de 25 metros en caso contrario. La distancia se medirá en horizontal. En cualquier caso, esta distancia habrá de justificarse de acuerdo con la permeabilidad del terreno.

## SECCIÓN 6.ª INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y DE ALUMBRADO

**5.17.8.** Además del cumplimiento de las condiciones fijadas para este tipo de instalaciones en cada uso específico, se tendrán en cuenta los siguientes extremos, a los efectos de la seguridad de aquéllas:

- Las redes de distribución de energía eléctrica en baja tensión serán subterráneas.
- Los centros de transformación privados deberán localizarse sobre terreno de propiedad privada, y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.
- La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en zonas ya urbanizadas y sólo en aquellos casos en los que, por inexistencia de suelo o de locales, las necesidades de la prestación del servicio así lo exijan. En este caso, la utilización se hará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc. que aconseje la dinámica urbana.

## CAPITULO 18

### CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS Y MEDIOAMBIENTALES DE LA EDIFICACION

#### SECCIÓN 1.ª CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS

##### Epígrafe 1.—*Clasificaciones*

**5.18.1.** De acuerdo con lo previsto en el artículo 3 de la Ley del Suelo, en su apartado k), la administración urbanística competente en materia de planeamiento tiene facultades para orientar la composición arquitectónica de las edificaciones y regular, en los casos que fuera necesario, sus características estéticas.

Por tanto, el fomento y defensa del conjunto estético de la ciudad corresponde al Ayuntamiento de Galdakao que, a través de las Normas Urbanísticas del presente Plan General, y en virtud de lo dispuesto en los artículos 138 del TRLS y 98 del RP, regula las características estéticas en las

rugiro baten artapena ez baita lehendiko balore historiko-artistikoak dituzten arlo jakinen pribilegioa izan behar, baizik eta, aitzitik, gizakiaren jarduera garatzen den edozein hiri-guneren legezko helburua izan behar dela. Ondorioz, Udalak ukatu edo baldintzatu ahal izango ditu obretarako, instalazio-eratarako edo jardueretarako lizentziak, ezegokiak edo estetikaren aurkakoak ezartzen direnean, eta adierazi ahal izango ditu erabileraren eta multzo-sistemaren erabilerari eta dimentsioari nahiz konposizioari eta erabili beharreko materialei eta elementu guztien xehetasunei, forma, kalitate eta kolo-reari dagokionez, ezartzen zaizkien baldintzak.

**5.18.2.** Galdakaoko udalerriko eraikuntzak 4 taldetan sailkatuak geratzen dira, bete behar dituzten baldintza estetikoei dagokienez, eta hori, eraikuntza bera datzan inguruneak duen presentzia, batasun, eredugarritasun eta banakotasunaren arabera. Honako hauek dira:

- *I. taldea:* Auzo sendotueta eraikuntza.
- *II. taldea:* Honi buruzko araupeketak berezia duten esparruetan bil-dutako eraikuntza.
- *III. taldea:* Egon dauden landaguneak.
- *IV. taldea:* Gainerako udal mugartea.

**5.18.3.** Baldintza estetiko orokorrak behar adinako zehaztasunez defini-tzen dira, lizentzia bat ematea zuzentzeko moduan, araupetutako egintzaz bestekoa baita; alabaina, eta orde-nantzaren aplikazio zurruna galarazteko, horrela kalitate bereziko ekarpen arkitektonikoen kaltetan joan bailiteke, estetikari buruzko ordenantzak ondo-rengo irizpideari atxikiz aplikatuko dira:

a) *Ordenantzaren aplikazio lotarazlea:* Proiektua prozedura laburretik (T1) edo arruntetik (T2) tramitatzen bada, nahitaez betebeharrekoa izan-go da estetikari buruzko ordenantza bere osoan.

b) *Ordenantzaren aplikazio orientagarria:* Proiektua prozedura bere-zitik (T3) tramitatzen bada, onartu egiten dira ordenantzaren aldaketak, sal-bu eta kapitulu honetako artikuluek nahitaezkozat definitzen dituen alder-dietan, horiek aldatzeko tolerantziarik ez dagoela adierazten baitu. Kasu hauetan, proiektuaren dokumentazioak behar bezala justifikatu beharko du zergatik proposatzen den aldaketak hiri paisaiaren hobekuntza ekar-tzen duen, hots, estetikari buruzko ordenantza lotarazleak aplikatuz gero lortuko litzatekeenaren aldean. Tolerantzia hori apaldu, ordeztu edo deus-ztu dezakete HAPO honen xedapenak betez idatzi daitezkeen edo Uda-lak agindutakoak diren Barne Eraldaketarako Plan Berezien Ordenantza bereziek.

## 2. epigrafe.—Baldintza orokorrak

**5.18.4. Airetiko hariteriak.**—Debekaturik geratzen dira airetiko hariteria guztiak bide sarean. Edozein zerbitzuren instalazioa (elektrikoa, telefonikoa, etab.) lurperatu erago du. Horretatik salbuesten dira 10. Ga-koan (industria estentsiboa) araupeturik dauden aldeak.

**5.18.5. Instalazioak eraikinetan.**—Debekaturik geratzen da hari elek-triko eta telefonikoen igaroa eraikinaren fatxaden gainean. Instalazioa lur-peraturik edo enpotratuak joango da.

**5.18.6. Paramentuen tratamendua.**—Eraikin bateko kanpoaldeko paramentu guztiak behar adinak kalitate mailaz tratatuak izan beharko dira. Eraikuntza ezberdinen arteko mehelinak, bost urte baino gehiago agerian egon beharko direla pentsarazten duen funts nahikoa egonez gero, herri bideko fatxaden kalitate maila berberaz tratatu beharko dira. Bi eraikin muga-kideren altueren arteko diferentziagatik sortzen diren mehelinak azalduta-ko irizpideari atxikiz erabiliko dira.

**5.18.7. Materialak.**—Debekaturik geratzen da, udal mugarte oso-an, itsualdi gogaikarriak gertaraz ditzaketen material islatzaileak erabiltzea; debekatzen dira, halaber, material hauskor eta birrinkorrak, berauen irau-nkortasun urriagatik, hiri-gunearen degradazioa sortaraz batezake, eta mate-rial nabarmenak, eraikinaren pertzepzioa eraikitako multzoan berez integratzea eragozten baitute.

### 2. SEKZIOA

#### BALDINTZA BEREZIAK

### 1. epigrafe.—I. taldea. Eraikuntza auzo sendotueta

**5.18.8.** Talde honetan biltzen dira HAPO hau onesteko unean eraiki-ta zeuden egoitzazko auzoak, plangintza bereziaren eremuetan sartuta ez daudenak. Epigrafe honetako artikuluetan ezartzen diren baldintzak bete-ko dituzte.

**5.18.9. Eraikuntzaren paramentu bertikalak.**—Material egokiak era-biliz burutuko dira, gainazal leun jarraia edo aldean tradiziozkoak diren jun-teatuak edo itxuratuak erabiliz, entokatuak edo antzerako teknikak erabi-liz burutuko direnak.

a) *Taxuera.*—Goiko soailuen paramentu bertikalen eta behe solai-rukoen jarraitasuna ezarriko da, behe solairu honetako lokalak eraikinaren

edificaciones, y ello en base a que la conservación de un medio ambien-te urbano de calidad no ha de ser privilegio de determinadas áreas con valo-res preexistentes histórico-artísticos, sino que más bien ha de ser una legíti-ma aspiración de cualquier espacio urbano en el que se desarrolle la actividad humana. Consiguientemente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicio-nar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas, pudiéndose referir las condiciones que se impongan tanto al uso y dimensión del edificio y sistema de conjunto, como a la composición y materiales a emplear y a los detalles de todos los ele-mentos, en forma, calidad y color.

**5.18.2.** Las edificaciones del municipio de Galdakao quedan clasi-ficadas en 4 grupos a efectos de las condiciones estéticas que han de cum-plir según el grado de presencia, unidad, representatividad e individuali-dad que posea el entorno sobre el que se asienta la misma edificación. Estos son:

- *Grupo I:* Edificación en barrios consolidados.
- *Grupo II:* Edificación comprendida en el interior de ámbitos que dis-pongán de regulación específica en este sentido.
- *Grupo III:* Núcleos rurales existentes.
- *Grupo IV:* Resto del término municipal.

**5.18.3.** Las condiciones generales estéticas se definen con la sufi-ciente precisión como para que la concesión de una licencia no quede some-tida a la discrecionalidad que es ajena al acto reglado; no obstante, y para evitar una rigidez en la aplicación de la ordenanza que pudiera interferir con las aportaciones arquitectónicas de especial calidad, las ordenanzas estéticas se aplicarán con arreglo al criterio siguiente:

a) *Aplicación vinculante de la ordenanza:* Si el proyecto se trami-tare por el procedimiento abreviado (T1) o normal (T2), será de obligado cum-plimiento la ordenanza estética en su totalidad.

b) *Aplicación orientadora de la ordenanza:* Si el proyecto se trami-tare por el procedimiento especial (T3), se aceptan modificaciones a la orde-nanza excepto para aquellos aspectos para los que el articulado de este capítulo define como obligatorios, al declarar la inexistencia de tolerancia para su modificación. En estos casos, la documentación del proyecto debe-rá justificar suficientemente el motivo por el cual la variación propuesta repre-senta una mejora al paisaje urbano respecto del que se obtendría por apli-cación vinculante de la ordenanza estética. Dicha tolerancia puede ser moderada, sustituida o anulada por las Ordenanzas particulares de los Pla-nes Especiales de Reforma Interior que se redactaren en cumplimiento de las disposiciones de este PGOU o que fueren ordenados por el Ayunta-miento.

## Epígrafe 2.—Condiciones generales

**5.18.4. Tendidos aéreos.**—Quedan prohibidos los tendidos aéreos en la red viaria. La instalación de cualquier servicio (eléctrico, telefónico, etc.) será enterrada. Se exceptúan las zonas reguladas con Clave 10 (indus-tria extensiva).

**5.18.5. Instalaciones en los edificios.**—Queda prohibido el paso de conductos eléctricos y telefónicos sobre las fachadas de la edificación. La instalación discurrirá enterrada o empotrada.

**5.18.6. Tratamiento de los paramentos.**—Todos los paramentos exteriores de una edificación deberán tratarse con suficiente nivel de cali-dad. Las medianerías entre edificaciones distintas, cuando exista funda-mento suficiente para considerar que habrán de permanecer al descubierto por un período superior a los cinco años, deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que las fachadas a la vía pública. Las medianerías que surjan como diferencia entre las alturas de dos edificios colindantes se concebi-rán de acuerdo con el criterio expuesto.

**5.18.7. Materiales.**—Queda prohibida la utilización, en todo el término municipal, de materiales reflectantes que puedan producir des-lumbramientos molestos. De materiales deleznales o friables, cuya dura-bilidad escasa pueda producir degradación del espacio urbano. Y de mate-riales estridentes, que dificulten la integración natural de la percepción de los edificios en el continuo construido.

### SECCIÓN 2.ª

#### CONDICIONES PARTICULARES

### Epígrafe 1.—Grupo I. Edificación en barrios consolidados

**5.18.8.** Se refiere este grupo a aquellos barrios residenciales que ya estaban construidos en el momento de aprobarse este PGOU, y que no están incluidos en ámbitos de planeamiento especial. Cumplirán con las condiciones establecidas en los artículos de este epígrafe.

**5.18.9. Paramentos verticales de la edificación.**—Se ejecutarán con materiales apropiados para obtener una superficie continua lisa o con llagueados o fingidos tradicionales de la zona, ejecutados con revocos o técnicas similares.

a) *Disposición.*—Se establecerá la continuidad de los paramentos verticales de las plantas superiores con la planta baja, de manera que los

berezko elementu arkitektonikoen mugaturik geratzeko moduan. Zati hauen gainean, debekaturik geratzen da eraikuntzaren izaera okertzen duten elementuen instalazioa.

b) *Hormapikoak*.—Albo hormapiko estalgabeak dituzten lurzatiek fatxada nagusirako erabilitako irizpideekin eurekin tratatu beharko dute paramentu hau. Gainaldeko materiala eta fatxadakoa elkartzeko konponbideak aztertu ahal izango dira, hura hormapiko osoan edo zati baten gainean zabaldu daitekeela.

c) *Kolorea*.—Auzo bakoitzean nagusi den kolorea erabiliko da buruztapen edo berrikuntza prozesuaren ondorioz egin daitezkeen eraikuntza xaflak eta beste edozein antzerako material. Debekaturik geratzen dira arbel erako akabera duten oihal asfaltikoak, material hauskorak eta distira edo islada gogaikarriak sortzen dituzten estaldurak, eta kolore nabarmenak.

#### 5.18.10. Zoladurak:

a) *Materialak*.—Udalak espaloietarako finkatzen duen material bera, baliokidea edo berarekin harmonizatzen dena erabiliko da, zolatuta egon behar eta gune publikotik ikusgarriak izan eta gune honekin lotzen diren lurzatiak gune askeetan.

#### 5.18.11. Estalkiak:

a) Estalkiak makurtuak izango dira, 45 graduko gehieneko aldapa dutela. Alabaina, estalki lauak burutzea baimenduko da, baldin eta aintzat hartzen den kalte tartean estalki horiek nagusi badira.

Baimenduta geratzen dira material zeramikoak (teila laua edo kurboa), hormigoizko teilak, beren berezko grisaz beste koloreko amianto-zementuzko xaflak eta beste edozein antzerako material. Debekaturik geratzen dira arbel erako akabera duten oihal asfaltikoak, material hauskorak eta distira edo islada gogaikarriak sortzen dituzten estaldurak, eta kolore nabarmenak.

#### 5.18.12. Itxiturak eta saretak:

a) Gune askeetako itxiturak paramentu bertikalak eraikitzeak erabili diren material eta kolore berbera erabiliz burutuko dira. Gainerakoan, parametu bertikaletarako baldintzak eurak izango dira aginduzko.

b) *Saretak*.—Gune publikoetatik esekitokiak ezkutatzeak saretak jarriko dira. Hauek, ahal den neurrian, esekitako arroaren eguzkitapen zuzenerako bide emango dute. Gainerakoan, paramentu bertikaletarako eta estalkietarako baldintzak eurak izango dira aginduzko.

5.18.13. *Altueraren gainteko eraikuntzak*.—Eraikuntza hauek eraikinaren beharrezko teknikoak betetzeko erabiliko dira, eta ezin izango dira pieza bizigai bihurtu. Guztiz grafiaturik agertu beharko dira planoetan eta proiektugileak eraikinaren gainerako elementu arkitektonikoei integratzeko irtenbidea eman beharko du.

Elementu tekniko eta mekanikoak: Elementu hauek guztiak, hala nola, aireztapenerako tximiniak, telebistako antenak, ateragailuak, dorreak eta hozkintzako aparatuek, biltegiak, etab. grafiaturik ageri dira planoetan eta indarreko arautegiak eta Arau hauetako titulu ezberdinak haietako bakoitzeako ezartzen dituzten mugen pean egongo dira.

5.18.14. *Gune publikoen zolaketa*.—Bideetako ibilbiden zolaketa materialei jarraitasuna emanez egingo da. Materialen konbinazioak erabili ahal izango dira, halako hiri gune bati garrantzia emateko. Akera dadin zoladura motak, egon dagoen edo aurreikusten den gune publikoa etenik gabe entregatzeko bide emango du. Idatz daitezkeen Urbanizazio Proiektuek zoladuraren piezkatzea zehaztuko dute bidezko den aldeetan.

5.18.15. *Gune publikoetako lorategiak*.—Lorategiak instalatzera-koan, ondorengo baldintzak bete ahal izateko moduan erabiliko da landaretza:

a) Espezieen aukeraketan, loreztapen bariatateak egotea ahalbidetuko da, urtaro guztietan zehar halako koloredun landareguneak egon ahal izateko moduan.

b) Hiri gunea gailendu edo berarekin integratzen diren landaregune bereziak sortzeko moduan aztertuko da landaretza.

c) Dauden zuhaitzak loretegi proiektuetan integratuko dira, baldintza higrometrikoen, pHren edo eguzkitapenaren aldaketaren ondorioz eta beren aldamean landatu nahi diren espezie berrien zioz narriaturik hartu ez dezaten.

#### 5.18.16. Hiri altzariak eta zerbitzuko elementuak:

a) *Argietako elementuak*.—Beren taxukera, trafikorako bide-guneen argiztapenaren uniformetasuna eta oinezkoentzako gune eta ibilbideen aniztasuna bermatzeko moduan egingo da, herriko argiak erabiliz interres handiagokoak izan daitezkeenak nabarmentzeko, eta udalerriko ereduak errespetatuz, hauek alde jakin baterako zehaztuta daudenean.

b) *Bankuak eta paperontziak*.—Eredu historikoen antza ez egiteko diseinua dutela instalatuko dira. Material iraunkor eta erregaitzekoak izango dira.

locales de esta planta quedarán delimitados por elementos arquitectónicos propios del edificio. Sobre estas partes queda prohibida la instalación de elementos que distorsionen el carácter de la edificación.

b) *Hastiales*.—Aquellas parcelas con hastiales laterales exentos deberán tratar este paramento con los mismos criterios que se utilicen para la fachada principal. Podrán estudiarse soluciones de encuentro entre el material de cubierta y el de fachada, existiendo la posibilidad de extender aquél sobre la totalidad o parte del hastial.

c) *Color*.—El color predominante en cada barrio será utilizado en las nuevas construcciones que pudieran levantarse como consecuencia del proceso de colmatación o de renovación. No existe limitación de color para zócalos, recercado de huecos y pequeños detalles arquitectónicos, pero se evitarán las estridencias y las combinaciones cromáticas extravagantes.

#### 5.18.10. Pavimentos:

a) *Materiales*.—Se utilizará un material idéntico, equivalente o armonizante con el que fije el Ayuntamiento para las aceras, en aquellos espacios libres de las parcelas que, necesitando estar pavimentados, tengan visión desde el espacio público y solución de continuidad con él.

#### 5.18.11. Cubiertas:

a) Las cubiertas serán inclinadas y con una pendiente máxima de 45 grados. Se permitirá, no obstante, la ejecución de cubiertas planas siempre que las mismas sean dominantes en el tramo de la calle considerado.

Quedan autorizados los materiales cerámicos (teja plana o curva), las tejas de hormigón, las placas de amianto-cemento de color distinto de su gris natural y cualquier otro material análogo. Quedan prohibidas las telas asfálticas con terminación tipo pizarrita, los materiales deleznable y los revestimientos que produzcan destellos o reflejos molestos, así como los colores estridentes.

#### 5.18.12. Cerramientos y celosías:

a) Los cerramientos de los espacios libres se ejecutarán con el mismo material y color que se emplee para la construcción de los paramentos verticales. Por lo demás, regirán las mismas condiciones que para los paramentos verticales.

b) *Celosías*.—Se colocarán celosías para ocultar a los espacios públicos los tendedores. Estas permitirán en lo posible el asoleamiento directo de la ropa tendida. Por lo demás, regirán las mismas condiciones que para los paramentos verticales y las cubiertas.

5.18.13. *Construcciones por encima de la altura*.—Estas construcciones se destinarán a satisfacer necesidades técnicas del edificio, y no serán susceptibles de conversión en piezas habitables. Deberán aparecer perfectamente grafiadas en los planos y el proyectista deberá resolver su integración con el resto de los elementos arquitectónicos del edificio.

Elementos técnicos y mecánicos: Todos estos elementos, tales como chimeneas de ventilación, antenas de televisión, extractores, torres y aparatos de refrigeración, depósitos, etc., aparecen grafiados en planos y estarán sometidos a las limitaciones que para cada uno de ellos marque la reglamentación vigente y los diferentes títulos de estas Normas.

5.18.14. *Pavimentación de los espacios públicos*.—Se pavimentarán los itinerarios viales con continuidad en los materiales. Se podrán utilizar combinaciones de materiales para enfatizar un determinado espacio urbano. El tipo de pavimento elegido permitirá la entrega del espacio pavimentado público —existente o previsto— al privado, sin solución de continuidad. Los Proyectos de Urbanización que se redactaren detallarán el despiece del pavimento en las zonas en que proceda.

5.18.15. *Jardinería de los espacios públicos*.—Se utilizará la vegetación, en la instalación de jardinería, de tal manera que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Se procurará, con la elección de las especies, que haya variedades en floración, de manera que a lo largo de todas las estaciones del año pueda disponerse de ciertos enclaves vegetales con colorido.

b) La vegetación se estudiará de tal manera que con la misma se creen enclaves singularizados que enfaticen y se integren con el espacio urbano.

c) El arbolado existente se integrará en los proyectos de jardinería de tal manera que no sufra deterioro por causa de cambio de condiciones higrométricas, pH o asoleamiento, debido a las nuevas especies que se prevea plantar en sus inmediaciones.

#### 5.18.16. Mobiliario urbano y elementos de servicio:

a) *Elementos de alumbrado*.—Se dispondrá de tal manera que se garantice tanto la uniformidad en la iluminación de los espacios viales para tráfico, como la diversidad en los espacios e itinerarios para el peatón, utilizando el alumbrado público para significar aquellos que puedan resultar de mayor interés, y respetando los modelos municipales cuando éstos vengan determinados para una determinada zona.

b) *Bancos y papeleras*.—Se instalarán de un diseño tal que no sea imitativo de modelos históricos. Serán de material duradero e incombustible.

## 2. epigrafea.—II. taldea. Honi buruzko araupeketa berezia duten eremuen barruan bildutako eraikinak

**5.18.17.** Talde honetako eraikinek beren plangintzako tresnen ordenantza bereziak errespetatuko dituzte. Egon ezean, I. Taldeko eraikintzat joko dira, ordenantza horiek idazten diren bitartean edo Udalak horri buruz bidezko diren xedapen osagarriak ematen dituen bitartean.

## 3. epigrafea.—III. taldea. Egon dauden landaguneak

**5.18.18.** Gune hauek mugatzen dituzten barrutien barruko eraikuntzak Udalak dagokion Udal Ordenantzaren bitartez eman dituzan baldintza estetikoak beteko ditu.

## 4. epigrafea.—IV. taldea. Gainerako udal mugartea

**5.18.19.** Konposizio estetikoak askea izango da, aplikagarri zaizkion arauzko baldintza orokorrak eta kapitulu honetako baldintza orokorrak, toki agintaritzak eraikuntzen kalitate estetikoak babesteari buruzkoak, bete behar izatearen kaltetan gabe.

### 3. SEKZIOA

#### INGURUGIROAREKIKO ERAGINARI BURUZKO AZTERLANAK ETA MIKROKOKAERA

**5.18.20. Egokiera.**—Instalazio edo eraikuntza baterako hirigintzazko baimenaren tramitazioan, inguruabarrek horrela eskatzen badute, Udalak Ingurugiroarekiko Eraginari buruzko Azterlana eskatu ahal izango dio sustatzaileari, ingurune fisikoa edo hirikoa, eragina jasan lezaketean alderdian, babestu beharra zurrizten duena. Halaber, Eraginari buruzko Azterlanak beharko dira baterakoa den arautegi aplikagarrian aurreikusten diren izakizun guztietan eta, nolana ere, nahitaez bete beharrekoa izango da ingurugiroarekiko eraginaren ebaluazioari buruzko ekainaren 28ko 1302/1986 Legegintzazko Errege Dekretua.

**5.18.21. Helburuak.**—Ingurugiroarekiko Eraginari buruzko Azterlanen edukiak honako aldagai hauek batek edo batzuek sortutako eraginak izan daitezke:

- Instalazioak ingurunean duen kokaera.
- Eraikitako bolumena, dimentsioak, erabilitako materialak, koloreak eta akaberen ehundurak, etab.
- Ibilgailuen igaroa.
- Inguruneari nolana ere hondakinak jaulkitzea.
- Proposatzen den erabilera.
- Administrazio jarduleak, tratamendu egokia lortzeko eta erabilerak ingurunean integrazio harmonikoa izan dezaten lortzeko, aintzat har dezaten beste edozein helburu berezi.

**5.18.22. Metodoa.**—Ingurugiroarekiko Eraginari buruzko Azterlanak egiteko erabiliko den metodoa honako oinarritzko eskema honi atxiki beharko zaio:

- Eragina jasan dezaketean ingurune elementuen identifikazioa.**—Bertan, eragiketarako hasi aurretiko egoera definituko da, dagokion instalazioan eragina izan dezaketean oinarritzko alderdiei dagokienez, bai ingurugiroarekikoak, bai gizarte, hiri, ekonomiarekikoak, etab.
- Proiektuaren elementuen identifikazioa.**—Honetan, proiektuaren analisia egingo da, bere elementuetatik ingurugiroan eragina sor dezaketenen zehaztuz.
- Ingurune elementuak eta proiektuaren elkarri aurkatzea.**—Fase honetan, agerian jarriko dira proiektuak sortu eta ingurunean nahi ez diren eraginak.
- Aldaketan balorazioa.**—Honetan, ohartzen diren ingurugiroarekiko inplikazio partzial guztiak baloratuko dira, proiektu fasean nahiz eraikuntza bitartean.
- Zuzentze neurriak.**—Ohartutako eragina argintzera jotzen duten mota guztietako neurriak zehaztuko dira, bai eta zuzentze neurrien ondorioz sortutako aldaketan zerrenda ere.

Metodo honek jatorritzko proiektua aldatzea ekarri ahal izango du, hots, proiektuari zuzentze neurriak aplikatzeko, aldatutako proiektu hori hirigintza-erakunde jarduleak aintzat hartzeko geratuz.

**5.18.23. Ebazpena.**—Azterlana ikusiz, administrazio organo jarduleak proposapenaren egokierari buruz ebatziko du, ezezkoa izanez gero zioak azaldu beharko dituela. Hala gertatuz gero, sustatzaileak proiektatua edo proposatua aldatu beharko du aipatu ebazpenarekin bat etorritz.

## Epigrafe 2.—Grupo II. Edificios comprendidos en el interior de ámbitos que dispongan de regulación específica en este sentido

**5.18.17.** Los edificios de este grupo respetarán las ordenanzas particulares de sus respectivos instrumentos de planeamiento. Caso de no existir, se considerarán como edificios pertenecientes al grupo I en tanto las ordenanzas se redactan o el Ayuntamiento dicte las disposiciones complementarias sobre el particular que procedan.

## Epigrafe 3.—Grupo III. Núcleos rurales existentes

**5.18.18.** La edificación en el interior de los recintos que delimitan estos núcleos estará sujeta a las disposiciones estéticas que dicte el Ayuntamiento a través de la correspondiente Ordenanza Municipal.

## Epigrafe 4.—Grupo IV. Resto del término municipal

**5.18.19.** La composición estética será libre, con independencia del cumplimiento de las condiciones normativas de carácter general que le sea de aplicación y de lo expuesto en las condiciones generales de este capítulo, respecto a la defensa de la calidad estética de las construcciones por parte de la autoridad local.

### SECCIÓN 3.ª

#### ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL Y MICROLOCALIZACIÓN

**5.18.20. Oportunidad.**—En la tramitación de la autorización urbanística de una instalación o edificación, si las circunstancias lo requiriesen, podrá solicitarse del promotor por parte del Ayuntamiento un Estudio de Impacto Ambiental que justifique la preservación del medio físico o urbano, en aquellos aspectos en que quedaren eventualmente afectados. Serán asimismo necesarios Estudios de Impacto en todos aquellos supuestos previstos en la normativa concurrente aplicable y, en cualquier caso, será de obligado cumplimiento el Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de evaluación de impacto ambiental.

**5.18.21. Fines.**—Los contenidos de los Estudios de Impacto Ambiental podrán versar sobre los causados por una o varias de las siguientes variables:

- La situación de la instalación en el medio.
- El volumen edificado, dimensiones, materiales empleados, colores y texturas de los acabados, etc.
- El tránsito de vehículos.
- La emisión al medio de cualquier tipo de residuos.
- El uso propuesto.
- Cualquier otro fin específico que sea considerado por la Administración actuante, con objeto de lograr un tratamiento adecuado y una integración armónica del uso en el medio.

**5.18.22. Método.**—El método a emplear para la realización de los Estudios de Impacto Ambiental deberá ajustarse al siguiente esquema básico:

- Identificación de los elementos del medio susceptibles de recibir impacto.**—En donde se definirá el estado preoperacional en aquellos aspectos básicos que puedan afectar la instalación en cuestión, tanto de tipo ambiental como social, urbano, económico, etc.
- Identificación de los elementos del proyecto.**—En donde se efectuará un análisis del proyecto, especificando los elementos del mismo susceptibles de producir impacto en el medio.
- Enfrentamiento de los elementos del medio y del proyecto.**—Fase en la que se pondrán de manifiesto los impactos no deseados en el medio, producidos por el proyecto.
- Valoración de las alteraciones.**—Donde se valorarán todas las implicaciones parciales sobre el medio que se detecten, tanto en fase de proyecto como en la de construcción.
- Medidas correctoras.**—En donde se especificarán las medidas de todo orden encaminadas a paliar el impacto detectado, y la relación de las alteraciones inducidas generadas por las medidas correctoras.

Este método podrá dar lugar a la modificación del proyecto original en el sentido de aplicarle las medidas correctoras, quedando el citado proyecto modificado a la consideración del ente urbanístico actuante.

**5.18.23. Resolución.**—A la vista de dicho estudio, el órgano administrativo actuante resolverá sobre la procedencia de la propuesta que, en el caso de ser negativa, será motivada. En su caso, el promotor deberá modificar lo proyectado o propuesto, de acuerdo con la citada resolución.

## 19. KAPITULUA

ERAIKITAKO ONDAREA ETA PAISAIA BABESTEKO  
BALDINTZAK

## 1. SEKZIOA

## SARRERA, XEDEA, EDUKIA ETA HELMENA

**5.19.1.** Xede du agiri honek ondasun higiezinak babestu eta artatzea, hots, bere dituen arkitetura, hirigintza, historia, arte, kultura, ingurugiro, paisaia, botanika, baso, nekazaritzazko eta gainerako baloreengatik, Lurzoruaren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legearen 12.1.d) eta 25. artikuluetan, testu bateginean (aurrerantzean Lurzoruari buruzko Legea), Plangintzari buruzko Araudiko 86.2 artikuluan eta Lurzoruari buruzko Legearen 18, 19 eta 21. artikuluetan, aipatu Araudiko 87. artikularekin bat etorritik, xedatzen denaren arabera, katalogatzeko gai diren ondasuntzat jo daitezkeenean.

**5.19.2.** Lortu nahi den babes eta artapenaren helburua, agiri honek tan identifikatu eta katalogatzen diren ondasunen gaineko nolanhikoko eskuhartzeari aplikagarri zaizkion jarduketak, erabilera eta tramitazio baldintzen multzoaren definizioaren bitartez bideratzen da.

**5.19.3.** Bertan identifikatzen diren ondasunak Katalogoan sartzeak, nahitaezko eraikuntzaren araubide orokorretik kanpo geratzen direla eta aurreko leerroaldean aipatu diren baldintzen multzoa inposatzen dela dakar, Lurzoruari buruzko Legearen 59 eta 182. artikuluek eta gainerako indarreko arautegiak ondasun katalogatuei ematen dizkieten zerga salbuespen, dirulaguntza eta gainerako onuren gai izateaz gainera.

**5.19.4.** Plan Orokorra, bere Hirigintza Arauak eta Katalogoa indarrean sartzeak, halaber, bertan sartutako ondasunak aurrien araubide orokorretik partzialki bazterturik geratzen direla dakar, bai eta herri onuraren adierazpena ere; adierazpen honek bide ematen dio, Legeak ezartzen dituen artapen betebeharren ez-betetze larria gertatuz gero, egin litekeen derri-gorrezko desjabetzapenari.

## 2. SEKZIOA

BABES MOTAK ETA GRADUAK, ONDASUN KATALOGATUEN SAILKAPENA  
ETA ZEHAZTAPENAK1. epigrafea.—*Aplikazioak*

**5.19.5.** Lau babes mota ezartzen dira, argi eta garbi bereizten direnak:

1. Elementuen banakako babesa.
2. Lurzati banakako babesa.
3. Hiri alde babesa.
4. Ikuskeren babesa.

**5.19.6.** Elementuen babesa aplikatzen zaie Hirigintza Arau hauei erantsitako Katalogoan horrelakotzat identifikatzen diren elementu bakarretako bakoitzari, hiri guneei, eraikin edo eraikin multzoari. Hierarkizatutako hiru babes gradutan egituratzen da; gradu horiek erabatekoa, egiturazkoa eta ingurunekoa dira, aurrerago deskribatzen direla.

**5.19.7.** Lurzati babesa elementuenaren osagarria izan daiteke, hauen katalogazioan horrela zehazten denean, beren lurzatiei eraginez, edo zuzeneko eragina izan dezake banaka katalogatzen diren lurzatiengan. Babes honek lurzati horien ezaugarriak darizkien baloreak babesteko baldintzak zehatzak aplikatze dakar, baldintza horiek aurrerago zehazten direla. Bi gradutan aplikatzen da, guztizkoa eta partziala.

**5.19.8.** Hiri alde babesa aplikatzen zaie beren mugaketan bil dutako eremuak ukitzen dituzten jarduketari, eta ordenantza berezien forma hartzen du. Ordenantza horiek mugatutako alde bakoitzerako idazten dira, bertan dauden baloreak babesteko.

**5.19.9.** Ikuskeren babesa aplikatzen zaie eraikuntza jarduketan edo beste batzuen ondorioz ikuspegi interesgarrien harrera edo jaulkipena eragotzi edo narriatuta gertatu litekeeneko aldeei. Ikuspegi hauen jatorria edo destinoa Plan Orokorraren honen gai den uda mugartean barruan nahiz kanpoan egon daiteke. Babesa gauzatzeko, mugaketak egindodira eta eraikuntzako jarduketan bolumen eta estetikari buruzko zehaztapenak biltzen dituzten arautegiak idatziko dira, eta aipatu ikuskerak babesteko kontrolatu behar den ingurunea era ezegokian aldatzea ekar lezaketen beste jarduketak batzuk (urbanizazioa, erauzketak, betelanak, isurketak, mozketak, etab.) mugatuko dira.

2. epigrafea.—*Elementuen banakako babesa*

**5.19.10. 1. gradua: Erabateko babesa.**—Honako ondasun hauen gainean aplikatzen da gradu hau:

- a) Adierazita dauden edo adierazpen espediente hasita duten monumentu eta multzoak.
- b) Arkitekturazko balore edo kultur edo hiritar garrantzi aparta duten eraikin, eraikuntza eta elementuak.

## CAPITULO 19

CONDICIONES PARA LA PROTECCION DEL PATRIMONIO  
EDIFICADO Y EL PAISAJESECCIÓN 1.<sup>a</sup>

## INTRODUCCIÓN, OBJETO, CONTENIDO Y ALCANCE

**5.19.1.** El objeto de este documento es la protección y conservación de los bienes inmuebles que por sus valores arquitectónicos, urbanísticos, históricos, artísticos, culturales, ambientales, paisajísticos, botánicos, forestales, agrícolas u otros, sean susceptibles de ser considerados como bienes catalogables con arreglo a lo dispuesto en los artículos 12.1.d) y 25 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, texto refundido (en adelante Ley del Suelo), en el artículo 86.2 del Reglamento de Planeamiento, y en los artículos 18, 19 y 21 de la Ley del Suelo en relación con el 87 del Reglamento citado.

**5.19.2.** El objetivo de protección y conservación que se persigue se instrumenta mediante la definición de un conjunto de condiciones de actuación, uso y tramitación que son de aplicación a cualquier intervención sobre los bienes identificados y catalogados en este documento.

**5.19.3.** La inclusión en el Catálogo de los bienes por él identificados implica su exclusión del régimen general de edificación forzosa y la imposición del conjunto de condiciones referidas en el párrafo anterior, a la vez que les hace objeto de las exenciones fiscales, subvenciones y demás beneficios que los artículos 59 y 182 de la Ley del Suelo y demás normativa vigente conceden a los bienes catalogados.

**5.19.4.** La entrada en vigor del Plan General, sus Normas Urbanísticas y Catálogo, implica asimismo para los bienes en él incluidos su exclusión parcial del régimen general de ruinas, a la vez que la declaración de utilidad pública, que abre la vía a la expropiación forzosa que, eventualmente, podría llevarse a cabo en caso de incumplimiento grave de los deberes de conservación que la Ley establece.

SECCIÓN 2.<sup>a</sup>TIPOS Y GRADOS DE PROTECCIÓN, CLASIFICACIÓN DE LOS BIENES  
CATALOGADOS Y DETERMINACIONESEpígrafe 1.—*Aplicaciones*

**5.19.5.** Se establecen cuatro tipos de protección netamente diferenciados, a saber:

1. Protección individualizada de elementos.
2. Protección individualizada de parcelas.
3. Protección de zonas urbanas.
4. Protección de visualizaciones.

**5.19.6.** La protección de elementos se aplica a cada uno de los elementos aislados, espacios urbanos, edificios o agrupaciones de éstos identificados como tales en el Catálogo anejo a estas Normas Urbanísticas. Se estructura en tres grados de protección jerarquizados, que se denominan integral, estructural y ambiental, y que más adelante se describen.

**5.19.7.** La protección de parcelas puede ser complementaria de la de elementos, afectando a las parcelas de aquellos en cuya catalogación así se señale, o puede afectar directamente a las parcelas que individualmente se cataloguen, y supone la aplicación de ciertas condiciones que protegen los valores derivados de las características de dichas parcelas, que más adelante se especifican. Se aplica en dos grados, que se denominan global y parcial.

**5.19.8.** La protección de zonas urbanas se aplica a las actuaciones que afecten a los ámbitos inscritos en las delimitaciones de las mismas, y toma la forma de ordenanzas específicas, que se redactan para cada una de las áreas delimitadas con el objeto de proteger los valores existentes en ella.

**5.19.9.** La protección de visualizaciones afecta a aquellas áreas en que las actuaciones de edificación u otras podrían entorpecer o degradar la recepción o emisión de vistas de interés. El origen o destino de estas vistas puede hallarse tanto dentro como fuera del término municipal objeto de este Plan General. La protección toma la forma de delimitaciones y redacción de normativas conteniendo determinaciones relativas a volumen y estética de las actuaciones de edificación, así como limitaciones para otras posibles actuaciones (urbanización, extracciones, rellenos, vertidos, talas, etc.) que pudieran modificar de forma inconveniente el medio que se debe controlar para la protección de las citadas visualizaciones.

Epígrafe 2.—*Protección individualizada de elementos*

**5.19.10. Grado 1: Protección integral.**—Este grado se aplica sobre los siguientes bienes:

- a) Monumentos y agrupaciones declarados o con expediente de declaración incoado.
- b) Edificios, construcciones y elementos de excepcional valor arquitectónico y significación cultural o ciudadana.

c) Beren taxueragatik, eraikuntza multzoaren kalitateagatik eta tradizioagatik garrantzaizko baloare aparta duten hiri eremuak osatzen dituzten gune publikoak.

d) Balio garrantzitsua duten hiri eszenaren elementuak, hala nola, zoladurak, altzariak, etab.

Eraikin, elementu, gune edo multzo katalogatua artatzeko eta beren balioari eusteko diren jarduketak soilik baimenduko dira; salbuespenez, beren jatorrizko ezaugarri eta baldintzekin bateragarriak izan eta beren iraunkortasuna hobeto bermatzen duen erabilera edo erabilerak eman dadizkieke.

Ondorioz, horrelakotzat katalogatutako ondasunen gainean, oro har, zaharbertzeko xedezko obrak, mantendimendu, sendoketa eta lehengoratzekoak izan daitezkeenak, eta beren beregi debekatzen dira beste guztiak. Nolanahi ere, egin daitezen eraberrikuntzako ekarpenak bereizi eta dokumentatu beharko dira jatorrizko obraren gaineko ikerketei dagozkien ondoretarako.

Beren beregi debekatzen dira, halaber, norbanakoen eta zerbitzuen emakidadun enpresen jarduketak, hauek, babes gradu honekin katalogatutako elementuaren beraren izaerarekiko arrotzak diren elementuak jartzean dautzanean, esaterako, airetikako energia, argi edo komunikazio sare-etak hariteriak, argi-paldoak, trafikoko seinaleak, publizitatezko errotuluak, olanak, etab. Elementuak biltzen dituen jarduerak seinalezatzeko elementuak eta bere aldamenetako argienak, beharrezkotzat jotzen direnean, katalogaturiko elementua, bere izaera eta bere ingurua errespetatzeko irizpidearen barruan diseinatuko dira beren beregi.

Salbuespenez, egokitzapenerako jarduketa txikiak baimenduko dira, eraikinaren iraunkortasunak ezinbestez erabilera aldatu beharra ekarri eta ezartzeko berriak horrela eskatzen badu.

Salbuespenezkotzat joko dira, halaber, babes gradu hau duten katalogatutako ondasunetan, gradu honetarako baimentzen direnen arteko obra batean, jatorrizkoen besteak izan eta forma, kolore edo ehunduren aldaketa dakarten material edo teknikak erabiltzea behar duten eskuhar-tzeak.

**5.19.11. 2. gradua: Egiturazko babesa.**—Gradu hau aplikatzen zaie beren balore historiko edo artistikoagatik, edo beren arkitektura, eraikuntza edo tipologiaren kalitateagatik, hirigune edo udalerraren barruan bereziak diren eraikin, elementu eta multzoei.

Babes gradu aplikatzen zaien eraikin edo elementuetan egin daitezkeen obrak, haiek artatu, beren bizigatasun edo erabilera baldintzak hobetu, beren egiturazko konfigurazioari, kanpoaldeko estaldurari eta elementu nabarmenenei eustera jotzen dutenak izango dira.

Horregatik, baimendu egiten dira, aurreko gradurako baimentzen direnez gainera, egokitzapenerako obrak.

Salbuespenezkotzat joko dira, babes gradu hau duten katalogatutako ondasunetan, gradu honetarako baimentzen direnen artean, jatorrizkoen besteak izan eta forma, kolore edo ehunduren aldaketa ekarri eta kanpoaldeko estalduraren edo egiturazko eta garrantziko elementuen aldaketa gertarazten duten material edo teknikak erabiltzea behar duten jarduketak.

Lehen graduan katalogatutako elementuetarako bezala, beren beregi debekatzen da, hauetarako, gainjarritako elementuak eta hiri zerbitzuetako sareen airetikako hariteriak finkatzea. Publizitatezko iragarkien eta herriko argietako elementuen diseinuak 1. gradurako eskatzen den elementu katalogatuarekiko eta bere inguruarekiko errespetu bera gordeko du.

**5.19.12. 3. gradua. Inguruneke babesa.**—Honako ondasun hauei aplikatzen zaie gradu hau:

a) Bakarrean edo batean hartuta, artapen egoera onean edo halamoduzkoan dauden kalitatezko tarteark edo arloak osatzen dituzten eraikinak, nahiz eta banaka hartuta arkitekturazko balore nabarmenik ez izan.

b) Kalitate ertain edo urriko arloetan egon eta, are artapen egoera txarra agertuta ere, konstante tipologiko interesgarriak biltzen dituzten eraikinak.

c) Kalitate nabarmena duten hiri-guneak.

Babes gradu hau aplikagarri zaien eraikin, elementu edo multzoetan egin daitezen obrek, haiek gaurko usadio eta ohituretara moldatzea izango dute xede, dituzten ingurunezko baloreak eta tipologikoak galdutako gabe.

**A1 gradua.**—Inguruneke babesa dutela katalogatutako ondasun higiezinetan, dagokien fitxan A1 zehaztapena badute, baimendu egingo dira, hurrengo Sekzioan tipifikatzen diren jarduketetatik, aurreko graduatarako baimendu direnak eta berregituratzekoak.

Era berean, A1 zehaztapena duten ondasunetan baimenduko dira ondoren zehazten diren baldintza guztiak eta bakoitza betetzen dituzten zabal-kuntza obrak:

— Katalogatutako ondasunaren altuera ez gehitzea.

— Solairu gaineko okupazioaren gehikuntzarik ez ekartzea, honen eraginak herri bidetik ikusgarriak direnean.

— Eskatutako zabal-kuntzaren aurkakoa den lurzatia babesteko zehaztapenik ez egotea.

c) Espacios públicos que constituyen ámbitos urbanos de excepcional valor significativo por su configuración, calidad del conjunto de la edificación y tradición.

d) Elementos significativos de valor de la escena urbana, tales como pavimentos, amueblamientos, etc.

Se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor del edificio, elemento, espacio o agrupación catalogado, dotándose excepcionalmente del uso o usos que, siendo compatibles con sus características y condiciones originales, garanticen mejor su permanencia.

En consecuencia, se permiten solamente con carácter general sobre los bienes así catalogados las obras cuyo fin sea la restauración que pueden ser las de mantenimiento, de consolidación y de recuperación, con prohibición expresa de todas las demás. En todo caso, las aportaciones sucesivas de restauración deberán diferenciarse o documentarse a los efectos de la investigación de la obra original.

Se prohíben asimismo expresamente las actuaciones de los particulares y empresas concesionarias de servicios relativas a la fijación de elementos extraños a la naturaleza del propio elemento catalogado con este grado de protección, tales como tendido aéreo de redes de energía, alumbrado o comunicaciones, báculos de alumbrado, señalizaciones de tráfico, rótulos publicitarios, toldos, etc. Los elementos de señalización de las actividades que el elemento albergue, y los de alumbrado de sus inmediaciones, en caso de que se consideren necesarios, se diseñarán expresamente dentro del espíritu de respeto al elemento catalogado, a su carácter y a su entorno.

Se permitirán excepcionalmente pequeñas actuaciones de acondicionamiento si la permanencia del edificio implicara necesariamente un cambio de uso y el nuevo a implantar así lo exigiera.

Se consideran excepcionales, asimismo, en los bienes catalogados con este grado de protección, aquellas intervenciones que, dentro de una obra de las permitidas para este grado, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de formas, colores o texturas.

**5.19.11. Grado 2: Protección estructural.**—Este grado se aplica sobre aquellos edificios, elementos y agrupaciones que por su valor histórico o artístico o su calidad arquitectónica, constructiva o tipológica, se singularizan dentro del casco o del municipio.

Las obras a efectuar en los edificios o elementos sometidos a este grado de protección serán las tendentes a su conservación mejorando sus condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su configuración estructural, su envolvente exterior y sus elementos significativos.

Por ello se permiten, con carácter general, además de las autorizadas para el grado anterior, las obras de acondicionamiento.

Se considerarán excepcionales en los bienes catalogados con este grado de protección las actuaciones que, dentro de las permitidas, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de forma, color o textura y que afecten a la envolvente exterior o a los elementos estructurales y significativos.

Al igual que para los elementos catalogados en grado 1, para éstos se prohíbe expresamente la fijación de elementos superpuestos y tendidos aéreos de redes de servicios urbanos. El diseño de las muestras publicitarias y de los elementos de alumbrado público guardará el mismo respeto al carácter del elemento catalogado y a su entorno que los exigidos para el grado 1.

**5.19.12. Grado 3. Protección ambiental.**—Este grado se aplica sobre los siguientes bienes:

a) Edificios que, aislados o en conjunto, conforman tramos o áreas de calidad, en buen o regular estado de conservación, aun cuando individualmente no presenten notables valores arquitectónicos.

b) Edificios que, situados en áreas de calidad media o escasa, incluso presentando mal estado de conservación, reúnen constantes tipológicas interesantes.

c) Espacios urbanos de calidad destacada.

Las obras que se realicen en los edificios, elementos o conjuntos afectados de este grado de protección, tendrán por objeto adecuarlos a los usos y costumbres actuales sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.

**Grado A1.**—Sobre los bienes inmuebles catalogados con protección ambiental que contengan en la ficha correspondiente la determinación A1 se permitirán, de entre las actuaciones tipificadas en la sección siguiente, las enumeradas para los grados anteriores y también las de reestructuración.

Asimismo se permitirán sobre bienes con determinación A1 las obras de ampliación que reúnan todas y cada una de las condiciones siguientes:

— No implicar aumento de altura del bien catalogado.

— No implicar aumento de ocupación en planta cuyos efectos sean visibles desde la vía pública.

— No existir determinaciones de protección de parcela contrarias a la ampliación solicitada.

— Dagoeneko aldearen Gakoak dagokion orubeari eskatutako zabal-kuntza baimentzeko beharrezko eraikortasuna ematen dio, dagoen erai-kuntzak kontsumitutakoa deskontatu ondoren.

**A2 gradua.**—Ingurune babesa eta A2 zehaztapena dutela katalogatutako ondasunak, gainera, herri guneetatik ikusgarria den solairu gaineko okupazioa gehitzen duten zabalkuntza obren gai izan daitezke, baldin eta aurreko lerroaldean adierazten diren gainerako baldintzak betetzen badituzte.

**A3 gradua.**—Altueraren gehikuntza bai baina herri guneetatik ikusgarria den solairu gaineko okupazioaren gehikuntzarik ez dakarten zabalkuntza obrak baimenduko dira A3 zehaztapeneko ingurune babesa duten ondasunetan, baldin eta eraikortasun gerakinari eta horren aurkako lurzati babesik ez egoteari buruzko gainerako baldintzak betetzen badituzte.

**A4 gradua.**—Zehaztapen hau egonez gero, baimendu ahal izango dira herri guneetatik ikusgarria den okupazioaren eta altueraren gehikuntza dakarten obrak, baldin eta nahiko eraikortasunari eta horren aurkako lurzati babesik ez egoteari buruzko gainerako inguruabarrak gertatzen badira.

Elementu gainjarriak finkatzeari dagokionez, gradu honetarako errepikatzen da aurreko bi graduei aplikatzen zaien airetikako hariteriei buruzko debekua, eta seinaleztapen, publizitate eta argiei dagokienez, diseinuak, era berean, 3. gradu honen berezko ingurune baloreei eustera jo behar du.

### 3. epigrafea.—Lurzati banakako babesa

**5.19.13. 1. gradua. Guztizko babesa (G).**—Beren itxituren, zuhaitzen, lorategien, lorategietako altzarrien edo elementu osagarrien kalitatearen berezko baloreak edukitzeagatik edo hartzen duten elementu edo eraikinarekin batasun banaezina osatzen dutelako, ondasun katalogagarritzat jo daitezkeen lurzatiei aplikatzen zaie.

Babes gradu hau dutela katalogatutako lurzatiaren, soil-soilik baimenduko dira haien osotasuna, biltzen dituzten baloreak gordetzera eta degradatuak direnak lehengoratzera jotzen duten jarduketak, elementuen erabateko babeserako zehaztuta dagoenaren antzera.

Ondorioz, beren beregi debekatzen dira bereizketako jarduketak eta bolumenaren edo okupazioaren gehikuntza suposatzen dutenak, eta biltzen dituzten itxiturari, elementu osagarriari, altzariei, zuhaitzei eta gainetako landaretza garrantzitsuari dagokienez, mantentimendu, sendoketa eta berreskurapen lanak soilik baimentzen dira, aipatua den elementuen erabateko babeserako, elementu arrotzak finkatzeari buruzko salbuespen eta zehaztapen osagarriekin eurekin.

**5.19.14. 2. gradua. Babes partziala (P1etik P10era).**—Aurreko gradurako adierazi diren baloreetako bat edo batzuk dituzten lurzatiei aplikatzen zaie.

Lurzati bat babes gradu honen pean katalogaturik egonez gero, P1etik P10erako zehaztapenak adieraziko dira dagokion fitxan, babes hori aplikakiekien alde edo alderdiei dagozkienak; honako hauek izan daitezkeela, besteak beste:

- P1: Konfigurazio espaziala, azalera, forma, kokaera.
- P2: Oinplanoko antolamendua.
- P3: Bolumenak, kopurua eta antolamendua.
- P4: Osoaren itxiturak.
- P5: Haietako zati nabarmenak.
- P6: Elementu osagarriak.
- P7: Altzariak.
- P8: Zuhaitzak.
- P9: Bestelako landaretza.
- P10: Beste alderdi nabarmen batzuk.

Babesak ukitzen dituen alde edo alderdien gainean, soil-soilik baimenduko dira haien osotasuna eta baloreak gordetzera eta degradatuak direnak lehengoratzera jotzen duten jarduketak, elementuen erabateko babeserako zehaztuta dagoenaren antzera. Ondorioz, beren beregi debekatzen dira babes gradu honekin katalogatutako lurzatiarako:

- a) Bereizketako jarduketak, babesak P1 zehaztapenaren bitartez konfigurazio espaziala ukitzen badu.
- b) Oinplanoko okupazioaren gehikuntza edo banaketa edo antolamenduaren aldakuntza suposatzen dutenak, babesak P2 zehaztapenaren bitartez alderdi hauek ukitzen dituenean.
- c) Bolumenaren gehikuntza dakartenak, P3 zehaztapena egonez gero.

P4tik P10erako zehaztapenek mugatu egiten dituzte, ondorengo zerrendaren arabera, hurrengo sekzioan tipifikatzen diren mantentimendu, sendoketa eta berreskurapen jarduketak soilik baimenduko zazikien babesaren gai diren lurzatiako elementuak, elementuen erabateko babeserako zehaztapenei dagokien atalean zehazten diren salbuespen eta zehaztapen osagarriekin eurekin:

- P4: Lurzati osoaren itxiturak.
- P5: Id. kasu bakoizean definitutako diren zatietan.

— La Clave de la zona en que se halla concede al solar correspondiente edificabilidad necesaria para permitir la ampliación solicitada, una vez descontada la consumida por la edificación existente.

**Grado A2.**—Los bienes catalogados con protección ambiental con determinación A2 podrán ser objeto, además, de obras de ampliación que den lugar a aumento de ocupación en planta visible desde espacios públicos, siempre que reúnan las condiciones restantes señaladas en el párrafo anterior.

**Grado A3.**—Se permitirán obras de ampliación con aumento de altura pero sin aumento de ocupación visible desde espacios públicos en aquellos bienes con protección ambiental con determinación A3, que reúnan las condiciones restantes de edificabilidad remanente y ausencia de protección de parcela que lo impida.

**Grado A4.**—La existencia de la determinación A4 hará posible la autorización de obras de ampliación con aumento de ocupación, visibles desde espacios públicos, y aumento de altura, siempre y cuando concurren las circunstancias restantes de edificabilidad suficiente y de ausencia de protección de parcela que lo impida.

En relación con la fijación de elementos superpuestos, se repite para este grado la prohibición relativa a tendidos aéreos que se aplica a los dos grados anteriores y en cuanto a la señalización, publicidad y alumbrado, el diseño deberá asimismo orientarse al mantenimiento de los valores ambientales propios de este grado 3.

### Epigrafe 3.—Protección individualizada de parcelas

**5.19.13. Grado 1. Protección Global (G).**—Se aplica sobre parcelas que pueden considerarse bienes catalogables por contener valores intrínsecos relativos a la calidad de los cerramientos, del arbolado, de la jardinería, del amueblamiento o elementos auxiliares del jardín, o por constituir unidad inseparable con el elemento o edificio que albergan.

Sobre las parcelas catalogadas con este grado de protección se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación de su integridad, de los valores que contienen, y a la restauración de aquellos que se hubieran degradado, de forma análoga a lo especificado para la protección integral de elementos.

En consecuencia, se prohíben expresamente las actuaciones de segregación y las que supongan aumento de volumen o de ocupación, y sobre los cerramientos, elementos auxiliares, mobiliario, arbolado y demás vegetación significativa que contengan se permiten solamente las labores de mantenimiento, consolidación y recuperación con las mismas excepciones y determinaciones complementarias relativas a fijación de elementos extraños que para la citada protección integral de elementos.

**5.19.14. Grado 2. Protección Parcial (P1 a P10).**—Se aplica sobre parcelas que contienen alguno o algunos de los valores expresados para el grado anterior.

La catalogación de una parcela bajo este grado de protección vendrá acompañada de la indicación en la ficha correspondiente con las determinaciones P1 a P10 de las partes o aspectos a que dicha protección debe aplicarse, entre los que pueden encontrarse los siguientes, entre otros:

- P1: Configuración espacial, superficie, forma, situación.
- P2: Organización en planta.
- P3: Volúmenes, cuantía y organización.
- P4: Cerramientos en su totalidad.
- P5: Partes señaladas de aquéllos.
- P6: Elementos auxiliares.
- P7: Amueblamiento.
- P8: Arbolado.
- P9: Otra vegetación.
- P10: Otras partes señaladas.

Sobre las partes o aspectos afectados por la protección se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación de su integridad y de sus valores, y a la restauración de aquellos que se hubieran degradado, de forma análoga a lo especificado para la protección integral de elementos. En consecuencia, se prohíben expresamente para las parcelas catalogadas con este grado de protección:

- a) Las actuaciones de segregación, si la protección afecta a la configuración espacial mediante la determinación P1.
- b) Las que supongan aumento de ocupación en planta o cambios en su distribución y organización si la protección afecta a estos aspectos mediante la determinación P2.
- c) Las que impliquen aumento de volumen si existe la determinación P3.

Las determinaciones P4 a P10 delimitan, según el siguiente listado, los componentes de la parcela afectados de protección, sobre los que solamente se permitirán las actuaciones de mantenimiento, consolidación y recuperación tipificadas en la sección siguiente, con las mismas excepciones y determinaciones complementarias que las especificadas en el apartado correspondiente a determinaciones para protección integral de elementos:

- P4: Cerramientos de parcela en su totalidad.
- P5: Cerramientos de parcela en partes a definir en cada caso.



P6: Elementu osagarriak.  
 P7: Altzariak.  
 P8: Zuhaitzak.  
 P9: Bestelako landaretza.  
 P10: Kasu bakoitzen definituko diren beste osagai batzuk.

P6: Elementos auxiliares.  
 P7: Amueblamiento.  
 P8: Arbolado.  
 P9: Otra vegetación.  
 P10: Otros componentes a definir en cada caso.

#### 4. epigrafe.—*Hiri aldeen babes*

**5.19.15. Aplikazioko aldeak.**—Hirigintza Arauetan, babesteko arau orokorre buruz, sartzen den arautegia gora-behera, ingurune babesaren gai diren eremu bereziak ezartzen dira, dokumentazio grafikoan islaturik ageri direnak. Eremu horiek ezartzeko arrazoi nagusia dugu Galdakaoko udal mugarteko hiri gune garrantzitsuenen kalitatea bermatu eta horrela lortutako multzoa eremu hauetan dauden babespeko beste eraikin batzuekin harmonizatu beharra.

Udalerriko gainerako hiri arloak ingurune babesaren pean geratzen dira Hirigintza Arau hauetako V. Tituluko 18. Kapituluaren adierazten diren Eraikuntzaren Baldintza Estetiko eta Ingurugiroarekiko Orokorra nahita- ez bete behar izatearen ondorioz.

**5.19.16. Ukipena.**—Babesak gune pribatuaren gaineko eraikuntza nahiz gune publikoaren gaineko jarduerak ukitzen ditu, gune hau osatzen duten elementuen, hots, espaloi, galtzada, zintarri eta abarren diseinu eta materialei dagokionez.

#### 5. epigrafe.—*Ikuskeren babes*

**5.19.17. Aplikazioko aldeak.**—Udalerrri honen gunean, bere paisaiaren bereizgarriak izan eta ikuskera baten hartzailea den leku jakin baten eta bertatik ikusten denaren konbinazioetik datozten elementuek iraua dezaten, ikus-babesaren pean jartzen dira, interes handienekoak dira eta, iraua beharrezkotzat jotzen diren hainbat eszena. Aipatu lekuak markatuak izan dira «Interes bereziko arkitekturazko ondarea» idazpura duen planoan, «ikusguneak» zeinuaren bidez, horien mutzuek topografiak nabarmetzen dituen erlaitzak osatzen dituztela.

**5.19.18. Ukipenak.**—Zentro gisa ikusgunea duen eta mako gisa Interes Bereziko Arkitekturazko Ondarearen plano horretan grafiaturik dagoena duen ikuspegi-sektorearen barruan, ikuskeraren ziozko arlo batzuk sortzen dira. Arlo horien barruan egin behar izan daitezen jarduketak guztiek, beren izaeragatik lizentzia lortu behar izateari loturik daudenean, T3 motako tramitazioa behar izango dute. Jarduketa horiek, eraikia izan behar den elementuaren edo bolumenaren arabeera horrela badagokie, ukitutako arloan sartze egokia dutela frogatzeko behar adinako dokumentazio grafikoa aurkeztu beharko dute, bai eta aipatu elementu edo bolumenak ikusi beharrekikoak diren elementuen ikuskera eragozten ez duela edo elementu horien pertzepzio orokorrean diskordantziak sartzen ez dituela justifikatu ere.

**5.19.19. Ingurune fisikoaren aldaketak.**—Lurzoru Urbanizaezinarri dagokionez, eta aurreko atalean definitu diren arloen barruan, jarduera kontrolpean geratuko da lehen azaldutako arrazoi beragatik. Horrela, erauzketak, betelanak, isurketak, mozketak edo landaketak, hesizketak suposatzen dituzten jarduketak edo, oro har, paisaia hutsaltzea suposatzen duen ingurunearen edozein aldaketa, T3 prozeduraren bitartez tramitatu den udal lizentzia eskatu behar izateari loturik geratzen dira.

### 3. SEKZIOA

#### ONDASUN KATALOGATUEN GAINEKO OBRA MOTA EZBERDINEN DEFINIZIOA

**5.19.20.** Ondoren zehazten dira aurreko kapituluaren erabili diren izendurei dagozkien obra mota ezberdinen helburu, eduki eta eraginak.

**5.19.21. Mantenimenduko obrak.**—Jabeek duten artatu beharri darizkion ohikoak dira, eta helburu dute eraikinari edo dagokion elementuari higiegi eta apaindura egoera egokian eustea, beren egitura euslean eta barne banaketan eraginik sortu gabe, eta gainerako ezaugarri formal eta funtzionalak, hala nola, hutsartean osaketa, materialak, koloreak, ehundurak, dauden erabilera, etab. aldatu gabe.

Izendura honen azpian biltzen dira, beste antzerako batzuen artean, erlaitzak eta hegaldurak zaindu eta finkatzeko behar diren jarduketak, tei-latu-hodiak eta zorrotzek garbitzea, fatxadetako entokatuek, pintura, estalkien konponketa eta eroanbideen saneamendua.

Mantenimenduko obra egiteko, jatorrizkoen bestelakoak izan eta koloreak edo ehundurak aldatzea ekarriko luketen teknikak edo materialak erabili behar izanez gero, lizentziaren eskabidearekin, proiektatutako aldaketak eta elementuaren gainean eta beronen ingurunean dituzten eraginak azaldu eta justifikatu eta jatorrizko irtenbideekin alderatzeko bide ematen duen dokumentazio osagarria aurkeztuko da.

**5.19.22. Sendotzeko obrak.**—Helburu dute, jabeek dagokien artapenaren betebeharraren barruan, segurtasun baldintzei, eta osasungarri-

#### Epígrafe 4.—*Protección de zonas urbanas*

**5.19.15. Zonas de aplicación.**—Con independencia de la normativa incluida en las Normas Urbanísticas referida a las normas generales de protección, se establecen unos ámbitos específicos de protección ambiental que aparecen reflejados en la documentación gráfica. El motivo principal para el establecimiento de estos ámbitos estriba en la necesidad de asegurar la calidad de los espacios urbanos más significativos del término municipal de Galdakao, y de armonizar el conjunto así obtenido con otros edificios protegidos situados en estos ámbitos.

El resto de las áreas urbanas del municipio quedan sometidas a protección ambiental como consecuencia de la obligatoriedad de cumplimiento de las Condiciones Generales Estéticas y Medioambientales de la Edificación, contenidas en el título V, capítulo 18 de estas Normas Urbanísticas.

**5.19.16. Afección.**—La protección afecta tanto a la edificación sobre el espacio privado como las actividades sobre el espacio público, en lo referente al diseño y los materiales de los elementos constitutivos de dicho espacio, tales como aceras, calzadas, bordillos, etc.

#### Epígrafe 5.—*Protección de visualizaciones*

**5.19.17. Zonas de aplicación.**—Para permitir una permanencia, en el espacio de este municipio, de aquellos elementos característicos de su paisaje que proceden de la combinación entre un determinado lugar receptor de una visualización y aquello que se ve desde el mismo, se someten a protección visual una serie de escenas cuya permanencia se considera del máximo interés. Los lugares mencionados han sido marcados en el plano titulado «Patrimonio arquitectónico de especial interés» con el signo «puntos de visualización», cuyos conjuntos forman cornisas destacadas por la topografía.

**5.19.18. Afecciones.**—Dentro del sector visual cuyo centro sea el punto de visualización y su arco el que viene grafiado en el mencionado plano de Patrimonio Arquitectónico de Especial Interés, se crean unas áreas de afección por visualización. Todas las actuaciones que se hayan de realizar en el interior de dichas áreas, y que estén, dada su naturaleza, sujetas a la concesión de licencia, sufrirán tramitación de la misma tipo T3. Dichas actuaciones, cuando proceda en virtud del elemento o del volumen que haya de ser construido, deberán disponer de la documentación gráfica suficiente para demostrar su adecuada inserción en el área afectada, y justificar que el dicho elemento o volumen no entorpece la visión de los elementos a ser visualizados, o no introduce discordancias en la percepción general de los mismos.

**5.19.19. Alteraciones del medio físico.**—Por lo que respecta al Suelo No Urbanizable, y dentro de las áreas definidas en el apartado anterior, la actividad quedará sometida a control por el mismo motivo antes expuesto. Así, todas las operaciones que impliquen extracciones, rellenos, vertidos, talas o plantaciones, construcción de cercados o, en general, cualquier modificación del medio que suponga una desvirtuación del paisaje, quedarán sometidas a la concesión de una licencia municipal tramitada a través del procedimiento T3.

### SECCIÓN 3.ª

#### DEFINICIÓN DE LOS DISTINTOS TIPOS DE OBRAS SOBRE BIENES CATALOGADOS

**5.19.20.** Se detallan a continuación los objetivos, contenidos y efectos de los diferentes tipos de obras cuyas denominaciones se han utilizado en el capítulo anterior.

**5.19.21. Obras de mantenimiento.**—Son las habituales derivadas del deber de conservación de los propietarios, y su finalidad es la de mantener el edificio o elemento correspondiente en las debidas condiciones de higiegi y ornato sin afectar a su estructura portante ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales y funcionales tales como composición de huecos, materiales, colores, texturas, usos existentes, etc.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las intervenciones necesarias para el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reparación de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

Si la obra de mantenimiento hiciera necesaria la utilización de técnicas o materiales distintos de los originales que dieran lugar a cambios de colores o texturas, la solicitud de licencia vendrá acompañada de la documentación complementaria que describa y justifique los cambios proyectados y sus efectos sobre el elemento y su entorno, y permita la comparación con las soluciones originales.

**5.19.22. Obras de consolidación.**—Tienen por objeto, dentro del deber de conservación de los propietarios, mantener las condiciones de

tasun eta apainduraren baldintzei eustea, egitura euslea ukituz baina, aurreko motan bezala, ezaugarri formalak eta funtzionalak aldatu gabe.

Izendura honen azpian biltzen dira, beste antzerako batzuen artean, aurreko epigrafean aipatu diren jarduketak, baldin eta, gainera, kalteturiko egiturazko elementuak, hala nola, forjatutak, habeak, euskarriak, eus-tormak, gainaldeko egiturazko elementua, zimentuen azpiberritzeak, etab., errotzeko, indartzeko edo ordezkatzeko eragiketa zehatzak biltzen badituzte.

Sendoketa egiteko, jatorrizkoen besteko materialak erabili beharra egonez gero, dela indargarriak jartzerakoan dela elementu osoak ordezkatzekoan, dokumentazio osagarri gisa aurkeztuko da proiektaturiko konponbidea azaldu eta jatorrizkoarekin alderatuta justifikatzen duena, ordezkapenak izango dituen egiturazko funtzionamendurako inplikazioak, konposiziozkoak, estetikoak, formalak eta funtzionalak behar bezala zehaztu beharko dituela.

**5.19.23. Berreskurapen obrak.**—Katalogatutako elementu baten balioa, jatorrizko egoeretara lehengoratzuz, berreskuratze obrak dira.

Izendura honen barruan bilduta egon daitezke honako jarduketak:

- Mantenimendua, dauden elementuak eraberrituz edo erreforma ezegokietatik datozenak kenduz.
- Sendoketa, kalteturik dauden jatorrizko egiturazko elementuak seguratzuz, indartzuz edo ordezkatzuz, edo jatorrizko baldintzak aldatzen dituztenak haiekin bat datozenekin ordezkatzuz.
- Eraispen partzialak, katalogatutako elementuaren ageriko degradazioa eta bere ulermen historikorako oztoppoa suposatzen duten zatiak ezabatuz.
- Katalogatutako elementuaren jatorrizko baldintzak berreskuratzera jotzen duten bestelako jarduketak.

**5.19.24.** Mota honetako obretarako lizentziaren eskabidearekin batera, araubide orokorreko lizentziatarako eskatzen den dokumentazioaz gainera, honako atal hauek betetzeko behar dena aurkeztuko da:

- Katalogatutako elementua, bere eraikuntzaren inguruabarrak, jatorrizko ezaugarriak eta bilakaera agiriz deskribatzea.
- Katalogatutako elementu osoaren argazki bidezko deskribapena, bai eta bereizgarri dituen jatorrizko parametroena, direla bolumetrikokoak, espazialak, egiturazkoak, apaindurazkoak edo bestelakoak, eta ingurunearekin duen erlazioarena.
- Jasoketa kartografiko osoa.
- Katalogaturiko elementuaren artapen egoeraren deskribapen xehekatua, berreskurapena, sendoketa edo mantenimendua behar duten puntu, alde edo instalazioak zehazten dituzten planoak aurkeztuz.
- Jarduketa ezberdinetan erabiliko diren tekniken deskribapena eta zuriketa, hauen aplikazioak ekarriko dituen egiturazko inplikazioak, konposiziozkoak, estetikoak, formalak eta funtzionalak azalduz.
- Zaharberritzen diren zatien xehekapenak (ahal denean, jatorrizko proiektuaren xehekapenak erantsiz) eta dagoen (edo jatorrizko) konponbidearen eta proiektatzen denaren arteko erkapena egin ahal izateko bide ematen duten zaharberritzeko proiektuaren xehekapenak.
- Gaurko erabileren deskribapena eta zaharberritzeak baliatzailei ekarriko dizkien ondoreak, eta horiek hartutako konpromisoak.

**5.19.25. Egokitzapen obrak.**—Katalogatutako elementu bat edo bere zati bat esleitzen zaizkion erabileretara egokitzeko behar direnak, bere bizigaitasun baldintzak hobetuz eta, beti ere, jatorrizko baldintzei eutsiz, bere kanpoaldeko estaldurari, konfigurazio orokorrari eta jatorrizko oinarriko egiturari (elementu egituratzaileei) dagokienez, bai eta berezkotasuna eman edo garai edo tipologia jakin bateko bereizgarri egiten duten elementu garrantzitsuei dagokienez ere.

Izendura honen barruan biltzen dira, beste jarduketa batzuen artean, garrantzizkoak edo egituratzaileak ez diren zatien barne banaketaren aldaketak, zama handiagoak jasateko egituraren indarketak edo ordezkapenak, garrantzizkoak ez diren zatien apainduraren aldaketak eta instalazio berriak gaineratzea edo daudenen modernizazioa.

**5.19.26.** Mota honetako obretarako lizentziaren eskabidearekin batera, berreskurapen obretarako zehaztu den dokumentazio osagarria aurkeztuko da, eta, gainera, eraikin barruko banaketan proiektatu diren aldaketan deskribapen eta justifikazio grafiko eta idatzia, zehatz adieraziko direla, egituratzaileak edo garrantzizkoak direlako, aldaketa horien eraginik jasaten ez duten zati edo elementuak.

**5.19.27. Berregituratzeko obrak.**—Katalogatutako elementu bat edo bere zati bat esleitzen zaizkion erabileretara egokitzeko xedez, bere elementu egituratzaileak ukitzen dituztenak dira, elementu horien morfologia aldatuz, baina gune publiko hurbil edo urrunetatik ikusgarriak diren haien kanpo estalduraren jatorrizko ezaugarriak ukitu gabe.

Kontzeptu honetan biltzen dira, beste jarduketa batzuen artean, barne banaketa aldatzekoak, komunikazio orokorreko, horizontal zein bertikaleko elementuen kokaeraren aldaketak, forjatu ezberdinen kotaren aldaketa, solai-

seguridad, a la vez que las de salubridad y ornato, afectando también a la estructura portante, pero sin alterar, como en el tipo anterior, características formales ni funcionales.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las actuaciones citadas en el epígrafe anterior que, además, incluyen operaciones puntuales de afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos estructurales dañados tales como elementos de forjados, vigas, soportes, muros portantes, elementos estructurales de cubierta, recalces de cimientos, etc.

Si la consolidación incluyera necesariamente la utilización de materiales distintos de los originales, ya sea en la colocación de refuerzos o en la sustitución de elementos completos, se aportará como documentación complementaria la que describa y justifique la solución proyectada en comparación con la de partida, que expresará suficientemente las implicaciones de funcionamiento estructural, compositivas, estéticas, formales y funcionales de la sustitución.

**5.19.23. Obras de recuperación.**—Son las encaminadas a la puesta en valor de un elemento catalogado, restituyendo sus condiciones originales.

Dentro de esta denominación podrán estar comprendidas actuaciones de:

- Mantenimiento, remozando elementos existentes o eliminando los procedentes de reformas inconvenientes.
- Consolidación, asegurando, reforzando o sustituyendo elementos estructurales originales dañados o cambiando los que alteren las condiciones originales por otros acordes con ellas.
- Derrribos parciales, eliminando así las partes que supongan una evidente degradación del elemento catalogado y un obstáculo para su comprensión histórica.
- Otras actuaciones encaminadas a recuperar las condiciones originales del elemento catalogado.

**5.19.24.** La solicitud de licencia de obras de este tipo contendrá, además de la documentación requerida para las obras del régimen general, la precisa para cumplimentar los apartados siguientes:

- Descripción documental del elemento catalogado, circunstancias de su construcción, características originales y evolución.
- Descripción fotográfica del elemento catalogado en su conjunto y de los parámetros originales que lo caracterizan, ya sean volumétricos, espaciales, estructurales, decorativos u otros, así como de su relación con el entorno.
- Levantamiento cartográfico completo.
- Descripción pormenorizada del estado de conservación del elemento catalogado con planos en los que se señalen los puntos, zonas o instalaciones que requieren recuperación, consolidación o mantenimiento.
- Descripción y justificación de las técnicas que se emplearán en las distintas actuaciones, con expresión de las implicaciones estructurales, compositivas, estéticas, formales y funcionales de su aplicación.
- Detalles de las partes que se restauran (acompañados, cuando sea posible, de detalles del proyecto original) y detalles del proyecto de restauración que permitan establecer comparación entre la solución existente (o la original) y la proyectada.
- Descripción de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos con éstos.

**5.19.25. Obras de acondicionamiento.**—Son las necesarias para la adecuación del elemento catalogado o una parte del mismo a los usos a que se destine, mejorando sus condiciones de habitabilidad y manteniendo en todo caso las condiciones originales en todo lo que afecta a su envolvente exterior, a su configuración general y estructura básica original (elementos estructurantes) y a los demás elementos significativos que lo singularicen o lo caractericen como de una determinada época o tipología.

Dentro de esta denominación se incluyen, entre otras, actuaciones tales como cambios de distribución interior en las partes no significativas o estructurantes, refuerzos o sustituciones de estructura para soportar mayores cargas, cambios en la decoración de las partes no significativas e incorporación de nuevas instalaciones o modernización de las existentes.

**5.19.26.** Las solicitudes de licencia de este tipo de obras vendrán acompañadas de la documentación complementaria descrita para las obras de recuperación y, además, la descripción y justificación gráfica y escrita de los cambios proyectados en la distribución interior del edificio, con expresión detallada de las partes o elementos que, por ser estructurantes o significativos, no quedan afectados por dichos cambios.

**5.19.27. Obras de reestructuración.**—Son las que, al objeto de adecuar el elemento catalogado o una parte del mismo a los usos a que se destina, afectan a sus elementos estructurantes, alterando su morfología en lo que no afecte a las características originales de su envolvente exterior visibles desde los espacios públicos, próximos o lejanos.

Se agrupan en este concepto, entre otras actuaciones, las de cambios de distribución interior, cambios de localización de los elementos de comunicación general, horizontal y vertical, modificación de la cota de los

ruarteen eraikuntza, eta, bolumenak probetxatzeko xedez, gainaldeko egituren ordezkapena.

**5.19.28.** Mota honetako obrei dagokien dokumentazioak honako hauek beteko ditu:

- Katalogatutako elementuaren gaurko egoeraren plano-jasoketa.
- Elementuaren gaurko egoera, bere osoan hartuta, bere zati esanguratsuenak eta ingurunearekin duen erlazioa argazki bidez deskribatzea.
- Gaurko erabilerak eta berregituraketak baliatzaileei dakartzkien eraginak eta hauekin hartutako konpromisoak azaltzea.
- Proiektaturiko konponbidea eta katalogaturiko elementuak dituen baloreekiko eta bere ingurunearekiko eraginak azaldu, baloratu eta justifikatzea.

**5.19.29. Zabalkuntza obrak.**—Dauden eraikuntzek eraikita duten bolumena gehitzeko egiten direnak dira, dela oinplanoko okupazioa gehituz, dela solairu kopurua gehituz, daudenen altuera edo estalpeko guneen probetxamendua gehituz, babesaren gai den eraikinari dagokion Banaketa Arloari dagokion probetxamendu ondaregaia ahitzera.

**5.19.30.** Katalogaturiko elementuen gaineko zabalkuntza obrek honako dokumentazio hau aurkeztea beharko dute lehenengo:

- Katalogatutako elementuaren planoak jasotzea, eta egungo egoeraren deskribapen idatzi eta argazkibidezkoa.
- Zabalkuntza obraren eta dagoen elementuarekin duen erlazioaren deskribapen idatzi eta grafikoak, dagoen guztia eta proiektatua, bata bestearengandik bereiziz, agertzen duten planoak.
- Katalogatutako elementuaren ingurune esanguratsua, hurbil, erdibideko zein urruna, eta zabalkuntzak ingurune horietan izango dituen eraginak deskribatu eta baloratzen dituen dokumentazioa, gutxienez, sartuta dagoeneko kale-tarte edo hiri-guneraino iritsiz.
- Egungo erabilerak, zabalkuntzak baliatzaileei ekarriko dizkien ondoreak eta hauekin hartutako konpromisoak azaltzea.

**5.19.31. Elementuen banakako babespean sartutako ondasunen gaineko eraispen obrak.**—Mota hauetakoren bateko katalogazioa banakatuak duten elementuen gaineko eraispen jarduketak ondorengo bi izakizunetako batean soilik egingo dira:

- Eraispena berreskurapen, egokitzapen edo berregituraketa obra batean sartzen da eta, katalogatutako elementuan, dagokion babes graduaren eta obra motaren arabera, esanguratsua ez diren eta nahitaez gorde beharrekotzat jotzen ez diren zatiaik soilik ukitzen ditu.
- Eraitsiko diren zatiek, edo, horrela izanez gero, eraikin osoak auri fisiko edo ekonomiko berreskurazinen adierazpena dute.

Lehenengo izakizunean, eraispen jarduketek berreskurapen, egokitzapen edo berregituraketa obretarako zehaztapenetan xedatzen dena izango dute aginduzko, eta haietan adierazten den dokumentazio osagarria aurkeztu beharko dute aurretik.

Bigarren izakizunean, hurre-hurreko aurrizko egoera gertatu, eta horrexegatik ondasun eta pertsonentzako hurre-hurreko arriskua egonez gero, eraispen partziala edo guztizkoak aurretiko lizentzia behar izango du, eskabideari ondoren zehazten den dokumentazio osagarria erantsi behar zaio:

- Auri adierazpena, jarduketaren gai izango diren zatien eraispenari buruzko zehaztapenak dituen, Hirigintza arau hauetan araupetzen den ondasun katalogatuen aurrirako prozedura bereziaren arabera tramitatu.
- Hurrengo artikuluaen arabera zehazten denaren arabera berreskuratzeko konpromisoa.

**5.19.32. Berreraikitze konpromisoa.**—Hirigintza arau hauei erantsen zaien Katalogoan ezarritako babes motetako edozeinetan bilduta dagoen elementu baten eraispen partzialak edo guztizkoak, berehala orubearen berreraikuntza, berreskurapen edo egokitzapen egintzak jarraitzen ez badiu, babesten diren ingurune edo bestelako baloreei eragin negatibo garrantzitsua ekar diezaiokenez gero, eragin horren iraunaldia txikiena izateko xedez, eraispen partzial edo guztizkorako lizentzia eman baino lehen, orubea berreraikitze, berreskuratzeko edo egokitzeko konpromisoa formalizatu beharko da.

Horretarako, Udalak ondorengo dokumentazio aurkeztea eskatuko du eraispenerako lizentzia eman baino lehen:

- Eraitsi nahi dena ordezkatzeko duen eraikuntzaren oinarriko proiektua, fatxada eta estalkien akaberen eta eraikuntzazko xehetasunen definizio eta deskribapen grafikoak osatua eta eraikuntzari buruzko arautegi orokorra, babespeko arlo horri dagokion ordenantza berezia eta, hala egonez gero, auri adierazpenaren zehaztapenak bete beharko dituen.
- Eskatzaileak eraispen, egokitzapen edo berreraikitze jarduketak, haren eta Udalaren artean, elkar hartuta, jarduketa horien garrantziaren ara-

distintos forjados, construcción de entreplantas, y sustitución de estructuras de cubierta para el aprovechamiento de sus volúmenes.

**5.19.28.** La documentación relativa a este tipo de obras cubrirá los aspectos siguientes:

- Levantamiento de planos del elemento catalogado en su estado actual.
- Descripción fotográfica del estado actual del elemento en su conjunto, sus partes más significativas y su relación con su entorno.
- Descripción de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos con éstos.
- Descripción, valoración y justificación de la solución proyectada y de sus efectos sobre los valores existentes en el elemento catalogado y sobre su entorno.

**5.19.29. Obras de ampliación.**—Son las que se realizan para aumentar el volumen construido de edificaciones existentes, ya sea mediante el aumento de ocupación en planta o mediante el incremento del número de plantas, de la altura de las existentes o el aprovechamiento de los espacios bajo cubierta, hasta agotar, en su caso, el aprovechamiento patrimonializable propio del Área de Reparto a la que pertenezca el edificio objeto de protección.

**5.19.30.** Las obras de ampliación sobre elementos catalogados vendrán precedidas de la aportación de la documentación siguiente:

- Levantamiento de planos del elemento catalogado y descripción escrita y fotográfica de su estado actual.
- Descripción escrita y gráfica de la obra de ampliación y de su relación con el elemento existente, incluyendo planos que presenten la totalidad de lo existente y lo proyectado, diferenciando ambas partes.
- La documentación que describa y valore el entorno significativo, tanto próximo como medio o lejano del elemento catalogado y los efectos de la ampliación sobre dichos entornos, alcanzando, como mínimo, al tramo de calle o espacio urbano del que forme parte.
- Descripción de los usos actuales, de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y de los compromisos contraídos con éstos.

**5.19.31. Obras de demolición sobre bienes incluidos en protección individualizada de elementos.**—Las actuaciones de demolición sobre elementos con catalogación individualizada de alguno de estos tipos responderán exclusivamente a uno de los dos supuestos siguientes:

- La demolición se engloba en una obra de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, y afecta solamente a aquellas partes del elemento catalogado no consideradas significativas y de obligada conservación por el grado de protección y tipo de obra correspondientes.
- Las partes a demoler, o la totalidad del edificio en su caso, cuentan con declaración de estado de ruina física o económica irre recuperable.

En el primer supuesto, las actuaciones de demolición se regirán por lo establecido en las determinaciones para obras de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, e irán precedidas de la aportación de la documentación complementaria allí indicada.

En el segundo supuesto, salvo que la situación sea de ruina inminente, y por ello causa de peligro inmediato para bienes y personas, la demolición parcial o total vendrá precedida de la correspondiente licencia, a cuya solitud deberá acompañarse la documentación complementaria siguiente:

- Declaración de ruina con determinaciones de demolición de las partes en que se pretende actuar, tramitada con arreglo al procedimiento especial de ruina en bienes catalogados que se regula en estas Normas Urbanísticas.
- Compromiso de reedificación con arreglo a lo determinado en el artículo siguiente.

**5.19.32. Compromisos de reedificación.**—Dado que la demolición total o parcial de un elemento incluido en cualesquiera de los tipos de protección establecidos en el Catálogo que se aneja a estas Normas Urbanísticas que no viniera seguido de inmediato por una acción de reedificación, recuperación o acondicionamiento del solar podría producir un impacto negativo importante en los valores ambientales o de otro tipo que se protegen, con el fin de minimizar dicho impacto en su duración, la concesión de licencia de demolición total o parcial vendrá siempre precedida de la formalización del compromiso de reedificación, recuperación o acondicionamiento del solar.

Para ello el Ayuntamiento requerirá, con carácter previo a la concesión de licencia de derribo, la aportación de la documentación siguiente:

- Proyecto básico de la edificación que sustituirá a la que se quiere demoler, complementado con definición y descripción gráfica y escrita de acabados y detalles constructivos de fachadas y cubiertas, que deberá ajustarse a la normativa general de edificación, a la específica de la ordenanza correspondiente a esa área de protección y a las determinaciones de la declaración de ruina en su caso.
- Compromiso del solicitante de efectuar las acciones de demolición, acondicionamiento o reedificación en el plazo que, siendo acorde con

bera, ezar dadin epean burutzeko konpromisoa, epe horrek ez duela inoiz ere urtebetetik gorakoa izaterik. Konpromiso hori segurtatu ahal izango du Udalak bermeak ezarri, berme horiek, EHAEko Hirigintzako Diziiplina Neurriek buruzko Legeak (otsailaren 10eko 4/1984 Legeak) 5.6 eta 8. artikuluetan sustatzaile partikularren urbanizazio obrei buruzko konpromisoak bete-ko direla bermatzeko ezartzen dituenen antzerakoak izango direla.

## 4. SEKZIOA

## URRATZEAK ETA ALDARAZPENAK

**5.19.33. Urratzeak.**—Hirigintza urratze larritzat joko dira katalogatutako ondasunak artatzeko beharkizunak ez betetzea eta, beharrezko udal lizentziarik gabe, haren edukieren aurkakoak izan edo Hirigintza Arau hauei erantzen zaien Katalogoari datzekion arauetan biltzen den hirigintzako antolamenduaren aurkako lizentzien itzalpean burututa, ondasun horien osotasunari eta iraunkortasunari erasotzen dioten jarduketak.

Katalogatutako ondarearen aurkako urratzeen subjektu erantzule izango dira Lurzoruari buruzko Legearen 228. artikuluan eta Hirigintzako Diziiplina Araudiko 57 eta 58. artikuluetan, izakizun ezberdinetan aipatzen diren jabeak, sustatzaileak, enpresarioak, teknikariak eta Korporazioko kideak.

Bereziki aplikagarri izango zaie katalogatutako ondasunen kontrako urratzei hirigintzako diziplinari buruzko legeria osoa eta, zehazki, honako hauek:

a) Hirigintzako Diziiplina Araudiko 55.3 artikulua, agiri honetan, jarduketa mota ezberdinearako eta aurri adierazpenaren espedienteetarako, ezartzen den dokumentazio osagarriaren edukari dagokionez.

b) Araudi bereko 30 eta 86. artikulua, lizentziarik gabe edo zehaztapenei atxiki gabe edo agiri honetan aurreikusten diren izakizunetan sartu gabe, katalogatutako elementu baten eraberrikuntzari edo eraispen guztizkoari edo partzialari dagokienez.

c) Berraipatu Araudiko 87 eta 88. artikulua, babespeko hiri aldeetan burutu eta, dagozkien bolumen, estetika eta besteri buruzko ordenantza berezietan bildutako arauak urratuz, haietan babestutako ingurune baloreak aldatzen dituzten jarduketari dagokienez.

**5.19.34. Katalogoaren aldarazpenak.**—Katalogoaren aldarazpena egin ahal izango da, Plan Orokor honen iraunaldian zehar, pieza berriak sartzeko, batzuk ateratzeko edo beren motakoen barruan dagoen babes gradua aldatzeko; hori guztia, HAPOaren Aldarazpen Zehatza egiteko trantseei jarraituz eta ondorengo baldintzak betez:

a) *Katalogoaren zabalkuntza:*

Katalogoan pieza bat sartzeko, dela norbanakoek ekimenaz, dela Udalaren edo Administrazioako beste izakunde batzuen ekimenaz, txosten bat gertutu beharko du Udalak izendatutako Arkitektoak. Honek aurretiko kontsulta egin ahal izango dio Arkitekturazko Ondare Sail eskudunari, eta txostenean babestea aholkatzen duten eraikin, gune edo elementuaren ezauzgarriak eta aplikatu behar zaion gradua adieraziko da, Udalaren Osoko Bilkurak onetsi beharko duela.

Udalak hasierako onespina eman ondoren, dagokien jendaurreko informazio tramitea emango zaio; honen ostean, eta Arkitekturazko Ondare sailaren txostena, hemen nahaitzeko eta lotarazlea dena, jasotakoan, behin-behineko onespenean jarriko da eta, azkenik EHAEko organo eskudunaren behin-betiko onespenean. Era berean, Katalogoaren zabalkuntza tramitea hasiko da, babes graduetakoren batean katalogatutako elementu baten gaineko, edo beste edozein motako eraikin edo lur baten gaineko jarduketa bitartean, indarrean dagoena baino babes gradu altuagoa aplikatu beharra aholkatzen duten balore ezkutua agertzen badira.

Horretarako, eten egingo da lizentzia emateko tramitea edo dagokien obra geldiaraziko da, goian aipatua den Ondare Sail eskudunaren txostena jasotzeko behar den gutxienezko epeak dirauen bitartean.

b) *Katalogatutako ondasun higiezin bat ateratzea:*

Katalogaturik dagoen ondasun higiezin bat ateratzeko, eskabidearekin batera, hura sartzeko zio izan ziren arrazoiek indarra galdu izana justifikatzen duen txostena aurkeztuko da, Arkitekto batek (edo gaiari buruzko teknikari eskudunak) idatzia. Eskabide horrek, Udalaren Osoko Bilkurak onetsi ondoren, Katalogoaren zabalkuntzarako adierazi diren trantseei euren jarraituko die. Ez da inoiz ere katalogatutako ondasun bat ateratzeko zioa izango katalogatua izan ondoren aurri adierazpena jasotzea.

c) *Babesteko baldintzen aldarazpena:*

Katalogatutako ondasun bati dagozkion baldintzak aldarazteko, ateratzeko adierazi diren prozedurari berari atxikiz jardungo da, eta han aipatu den Arkitekturazko Ondare Sailaren eskuartzea lotarazlea delarik.

la envergadura de dichas acciones, se establezca de común acuerdo entre aquél y el Ayuntamiento, que en ningún caso será superior a un año. El cumplimiento de este compromiso podrá asegurarse mediante el establecimiento, por parte del Ayuntamiento, de garantías similares a las que los artículos 5.6 y 8 de la Ley de Medidas de Disciplina Urbanística de la CAPV (Ley 4/1984, de 10 de febrero) establecen para asegurar el cumplimiento de compromisos relativos a obras de urbanización de promotores particulares.

## SECCIÓN 4.ª

## INFRACCIONES Y MODIFICACIONES

**5.19.33. Infracciones.**—Se considerarán infracciones urbanísticas graves el incumplimiento de los deberes de conservación de los bienes catalogados y las actuaciones que, sin la correspondiente licencia municipal, contrarias a su contenido o amparadas por licencias contrarias al ordenamiento urbanístico contenido en las normas que afectan al Catálogo anejo a estas Normas Urbanísticas, supongan un atentado a la integridad y permanencia de dichos bienes.

Serán sujetos responsables de las infracciones contra el patrimonio catalogado los propietarios, promotores, empresarios, facultativos y miembros de la Corporación que se mencionan, para los distintos supuestos, en el artículo 228 de la Ley del Suelo y en los artículos 57 y 58 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Será de aplicación específica a las infracciones sobre bienes catalogados toda la legislación relativa a disciplina urbanística, y especialmente:

a) El artículo 55.3 del Reglamento de Disciplina Urbanística para el contenido de la documentación complementaria prescrita en este documento para los distintos tipos de actuaciones y para los expedientes de declaración de ruina.

b) Los artículos 30 y 86 del mismo Reglamento para la reforma o demolición total o parcial de un elemento catalogado, ejecutadas sin licencia o sin sujeción a las determinaciones o fuera de los supuestos previstos en este documento.

c) Los artículos 87 y 88 del repetido Reglamento para las actuaciones en zonas urbanas protegidas que, infringiendo las normas contenidas en sus respectivas ordenanzas específicas, relativas a condiciones de volumen, estéticas u otras, alteren los valores ambientales en ellas defendidas.

**5.19.34. Modificaciones del catálogo.**—El Catálogo podrá ser modificado durante el período de vigencia del presente Plan General, para la inclusión de nuevas piezas, excluir algunas o cambiarlas de grado de protección dentro de los de su tipo, siguiendo los trámites para la Modificación Puntual del PGOU, y cumpliendo las siguientes condiciones:

a) *Ampliación del Catálogo:*

Para la inclusión de una pieza en el Catálogo, ya sea por iniciativa de particulares, municipal o de otras instancias de la Administración, deberá elaborarse un informe por el Arquitecto que designe el Ayuntamiento, que podrá recabar la consulta previa del Departamento de Patrimonio Arquitectónico competente, indicando las características del edificio, espacio o elemento que aconsejen su protección, así como el grado que deba aplicarse, y sometiéndose a aprobación del Pleno Municipal.

La aprobación inicial municipal, irá seguida del correspondiente trámite de información pública, tras el cual, y obtenido el informe del departamento de Patrimonio Arquitectónico, aquí obligado y vinculante, se elevará a aprobación provisional y, por último, a la definitiva del órgano competente de la CAPV. Se iniciará también el trámite de ampliación del Catálogo cuando, durante la actuación sobre un elemento catalogado en alguno de los grados de protección, o sobre cualquier otro tipo de edificio o terreno, apareciesen valores ocultos que indicaran la procedencia de aplicar un grado de protección superior al vigente.

Para ello se suspenderá el trámite de concesión de licencia o se paralizará la obra correspondiente durante el plazo mínimo necesario para obtener el informe del Departamento de Patrimonio competente arriba señalado.

b) *Exclusión de un bien inmueble catalogado:*

Para la exclusión de un bien inmueble catalogado, la solicitud irá acompañada de un informe redactado por Arquitecto (o técnico competente por razón de la materia) justificativo de la pérdida de vigencia de las razones que motivaron su inclusión. Dicha solicitud, tras ser aprobada por el Pleno Municipal, seguirá los mismos trámites indicados para la ampliación del Catálogo. No se entenderá en ningún caso motivo de exclusión de un bien catalogado su declaración de ruina posterior a la catalogación.

c) *Modificación de las condiciones de protección:*

Para la modificación de las condiciones que afectan a un bien catalogado se actuará con arreglo al mismo procedimiento indicado para la exclusión, y con la intervención vinculante del Departamento de Patrimonio Arquitectónico allí mencionado.

## 20. KAPITULUA

**SISTEMA ETA BALIABIDEAK BABESTEKO  
ETA INSTALAZIO ARRISKIEN SEGURITASUNERAKO  
BALDINTZA OROKORRAK**

## 1. SEKZIOA

**TRENBIDEAK**

**5.20.1.** Nahitaez bete beharrekoak izango dira irailaren 28ko 1211/1990 E.D. an ezartzen diren manuak, honako babes-zerrendak ezartzen direla:

a) Herri jabariko aldea, hiru metrokoa izango da, ezponden behe lerrotik (lubetetan) edo luerazuen goi lerrotik, edo, trenbidea, berezko lurrean dagoenean, areken kanpo-ertzetik neurtuta. Lerro hauen ezean, distantzia hori kanpo errailaren pareko eta errail horretatik metro bat eta erdirako lerro batetik neurtuko da. Alde honetan, igaroa eta trenbidearen mantenimendua dira erabilerak eskusiboak. Zerrenda honetatik aurrera, itxiturak eraiki ahal izango dira, herri jabariko aldera jotzen duen aterik leihorik, gezleihorik edo bestelako hutsarterik izango ez dutenak.

b) Zortasun aldea, 17 metroko zabalera izango du Lurzoru Urbanizazion, herri jabariko aldearen ertzetik neurtuko dena. Zerrenda honetan ez da inolako eraikuntzarik baimentzen, ez eta ur-biltokirik, putzurik edota edanlekurik egiterik ere, Herrilan eta Garraio Ministerioaren baimena edo, horrela badagokio, EHAeko Garraio Sailaren baimena, edo lizentzia aurretiko betekizuna eskatuko dela nolanhiko urbanizazio obra egiteko edo nekazaritza erabilerak ezartzeko. Hiri Lurzoruan, Zortasun aldea lerrokaduren planoetan definiturik dago. Lurzoru Urbanizakorrean dagokion Plan Partzialean definituko da, baina ez du Lurzoru Urbanizazionerako ezarritakoa baino txikiagoa izaterik izango.

## 2. SEKZIOA

**ERREPIDEAK**

**5.20.2.** Gurpildunetarako bideen babeserako, ekainaren 29ko 25/1988 Errepideei buruzko Legean (88-7-30eko EAO) xedatzen dena bete da.

Aipatu Errepideei buruzko Legean xedatzen denaren arabera, bertan elementu finkoak eraiki edo instalatzeko mugak dituzten gurpildun-bide ezberdinen babes-zerrendei dagokie.

**5.20.3.** Honako babes-zerrenda hauek ezartzen dira:

a) *Herri jabariko zerrenda:* Hiru metroko zabalera HLG Maren menpeko edozein bidetan, edo zortzi metroko autobidea edo bide lasterra izanez gero, herri jabariko zerrendaren izuera duela, bertan ez dagoela inolako jarduerarik pribatarik egiterik. Horizontalki neurtzen dira, eta bidearen ardatzarekiko perpendikularki, lur-berdinketaren kanpo ertzetik abiatuta.

b) *Zortasun aldea:* Zortzi metroko zabalera HLG Maren menpeko edozein bidetan, edo hogeita bost metroko autobide eta autopistetan, lur-berdinketaren kanpo ertzetik neurtuta. Zortasun alde honetan ez da obrarik egiterik egongo eta bide segurtasunarekin bateragarriak diren erabilerak soilik baimenduko dira, beti ere, Herrilan eta Garraioko Ministerioak baimena eman ondoren.

c) *Ukipen aldea:* Berrogeita hamar metrokoa (autopista, autobidea edo bide lasterra izanez gero); hogeita bost metroko (sare nazionala edo 25 metrotik gorako gain-autopista izanez gero) edo hogeita hamar metrokoa (gainerako errepideetan), lur-berdinketaren kanpo ertzetik neurtuta. Alde honetan errepidea menpe duen administrazio organoaren lizentzia behar da aurretik instalazio finkoak edo behin-behinekoak egiteko. Zerrenda honetan debekaturik geratzen da publizitatea.

d) *Eraikuntza lerroa:* Errepideen albo bietan ezartzen da eraikuntza lerroa. Lerro honetatik errepidera bitartean debekaturik geratzen dira nolanhiko eraikuntza, berreraikuntza edo eraikinen zabalkuntza obrak, daudenen artapan eta mantenimendurako ezinbestekoak direnak izan ezik, behar bezala baimenduta izan beharko direnak. Autopistetan eta bide lasterretan, lerro hau galtzadaren kanpo ertzetik berrogeita hamar metrotara jarriko da. Sare nazionalak osatzen dituzten errepideetan, galtzadaren kanpo ertzetik 25 metrotara jarriko da, aipatu ertzetik horizontalki neurtuta. Gainerako errepideetan distantzia hori 18 metrokoa izango da.

Gako honetan definiturik ez dagoen guztian, Errepideei buruzko Legean eta Errepideei buruzko Araudi Orokorrean xedatzen dena beteko da.

**5.20.4.** Errepideen zortasun eta ukipen aldean barruan sartuta dauden lurri dagozkien gainerako zehaztapenetarako, aipatu lurrik kalifikatzen dituzten dagozkien Gakoetan xedatzen dena beteko da. Gakoan markatutako eraikikortasunaren arabera, lur hauek dagokiekeen bolumena zehaztu den eraikuntza lerrotik abiatuta metatu beharko da. Beharrezkoa izanez gero, Udalak derrigorrezko birzati-ketari loturiko arloak mugatu ahal izango ditu, katastro egoera dela-

## CAPITULO 20

**CONDICIONES GENERALES PARA LA PROTECCION DE SISTEMAS  
Y RECURSOS, Y PARA LA SEGURIDAD DE LAS INSTALACIONES  
PELIGROSAS**

## SECCIÓN 1.ª

**VÍAS FÉRREAS**

**5.20.1.** Serán de obligado cumplimiento los preceptos establecidos en el R.D. 1211/1990, de 28 de septiembre, estableciéndose las siguientes franjas de protección:

a) Zona de dominio público, que será de tres metros contados a partir de la línea inferior de los taludes (en los terraplenes) o de la línea superior de los desmontes, o a partir del borde exterior de las cunetas cuando el ferrocarril se halle en terreno natural. A falta de éstas, se contará esta distancia desde una línea paralela al carril exterior, a metro y medio de distancia del mismo. En esta zona, el uso exclusivo es de paso y mantenimiento de la propia vía. A partir de esta franja se podrán construir cerramientos que no podrán disponer de puertas, ventanas, aspilleras u otros huecos cualesquiera que den sobre la zona de dominio público.

b) Zona de servidumbre, con un ancho en Suelo No Urbanizable de 17 metros contados a partir del borde de la zona de dominio público, y en la que no se permiten construcciones de ningún tipo, ni realizar represas, pozos o abrevaderos, exigiéndose autorización del Ministerio de Obras Públicas y Transportes o, en su caso, de la Consejería de Transportes de la CAPV; o requisito previo a la licencia para cualquier obra de urbanización o para la implantación de usos agrícolas. En Suelo Urbano, la Zona de Servidumbre está definida en los planos de alineaciones. En Suelo Urbanizable será definida por el Plan Parcial correspondiente, pero no podrá ser inferior a la establecida para el Suelo No Urbanizable.

## SECCIÓN 2.ª

**CARRETERAS**

**5.20.2.** Para las protecciones de las vías rodadas, se estará a lo dispuesto en la Ley de Carreteras 25/1988, de 29 de junio («BOE» de 30 de julio de 1988).

Corresponde a las bandas de protección de las diferentes vías rodadas en las que, en virtud de lo dispuesto en la mencionada Ley de Carreteras, existen limitaciones para la construcción en instalación en las mismas de elementos fijos.

**5.20.3.** Se establecen las siguientes bandas de protección:

a) *Franja de dominio público:* Tres metros de anchura en cualquier vía dependiente del MOPT, u ocho si fuere autovía o vía rápida, con carácter de franja de dominio público, sobre los que no se admite actividad privada alguna. Se miden en horizontal, y perpendicularmente al eje de la vía, desde la arista exterior de la explanación.

b) *Zona de servidumbre:* Ocho metros de anchura para cualquier carretera dependiente del MOPT, o veinticinco en autovías y autopistas, contados a partir de la arista exterior de la explanación. En esta zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Obras Públicas y Transportes.

c) *Zona de afección:* Cincuenta metros (si fuese autopista, autovía o vía rápida); veinticinco (si fuese red nacional o autopista elevada en más de 25 metros) o treinta metros (en las restantes carreteras) contados a partir de la arista exterior de la explanación, en los que se requerirá la previa licencia del órgano administrativo del que dependa la carretera para la realización de instalaciones fijas o provisionales. En esta franja queda prohibida la publicidad.

d) *Línea de edificación:* A ambos lados de las carreteras se establece la línea de edificación. Desde esta línea hasta la carretera quedan prohibidas las obras de construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de edificaciones, a excepción de las que resultaren imprescindibles para conservación y mantenimiento de las existentes, que deberán ser debidamente autorizadas. En las autovías y vías rápidas, esta línea se situará a cincuenta metros de la arista exterior de la calzada. En las carreteras que integran las redes nacionales, se situará a 25 metros de la arista exterior de la calzada, medidos horizontalmente a partir de la indicada arista. En el resto de las carreteras tal distancia será de 18 metros.

Para todo lo no definido en esta Clave, se estará a lo dispuesto en la Ley de Carreteras y el Reglamento General de Carreteras.

**5.20.4.** Para el resto de las especificaciones que afecten a los terrenos comprendidos dentro de las zonas de servidumbre y afección de carreteras, se estará a lo dispuesto en las Claves correspondientes que califican los terrenos mencionados. El volumen que, en función de la edificabilidad marcada en la Clave, pueda corresponder a estos terrenos, habrá de ser acumulado a partir de la línea de edificación descrita. En caso necesario, el Ayuntamiento podrá delimitar áreas sujetas a reparcelación obli-

eta, zamak eta onurak zuzentasunez banatzeko neurri hori aholkugarrira gertatzen bada.

### 3. SEKZIOA ABELBIDEAK

**5.20.5.** Abelbideak dira abereen igarorako erabiltzen direnak, herri jabariko araubidean. Bide horiek gorde eta babesteko, Abelbideei buruzko martxoaren 23ko 3/1995 Legean (1995eko martxoaren 24ko EAO) xedatzen dena beteko da.

**5.20.6.** Udalak Hirigintza Arau hauei gaineratuko die egon dauden abelbideen zerrenda eguneratua, mugatutako bideei dagokien zabalera adierazita.

**5.20.7.** Halaber, abelbideak mugatuta ez dauden bitartean, fabrikako itxiturek eta eraikuntzak gutxienezko distantzia bat gordeko dute bidearen ardatzeraino, 5.20.5 artikuluan zehazten den distantziari bost metro gehituz gerokoak izango dena.

### 4. SEKZIOA ENERGIA ELEKTRIKOA, GO-TENTSIOA

**5.20.8.** Energia elektrikoaren bide zortasunak ez dio zordun funtsaren jabeari hesiztatzen, landatzen edo eraikitzen eragozten, hura bere hartan utziz.

**5.20.9.** Nolanahi ere, debekaturik geratzen da zuhaitzak landatzea eta eraikin eta instalazioak eraikitzea linea elektrikoaren proiektzioan eta aldamenetan, Goi-Tentsioako Lineei buruzko Araudian (azaroaren 28ko 3151/68 Dekretua) ezartzen dena baino distantzia txikiagoa gordez.

Eraikuntzak:  $3,30 + \frac{KV}{100}$  metro (gutxienez: 5 metro)

Zuhaitzak:  $1,50 + \frac{KV}{150}$  metro (gutxienez: 2 metro)

Airetiko lineetan kontutan hartuko da, distantzia hauek hainbatzera-koan, dagozkien linearen tentsiopeko zatiek, eraikinek eta industri- instalazioek har dezaketen egoerarik desfavoragarria (Industriako Ministerioaren Dekretua, 1966-10-20).

### 5. SEKZIOA UR HORNIKUNTZA, SANEAMENDUA, UREZTAPENA

**5.20.10.** Ur hornikuntzako sareei eta saneamendu integraleko sareei lau metroko guztirako zabalera zortasun alde bat hornitzen zaie, hodiaren ardatzaren bi aldeetara simetrikoki kokatua. Alde honetan ez da eraikuntzarik, ez nekazaritza lanik, ez bestelako lur higiketarik baimentzen.

**5.20.11.** Ureztapen sareak eginez gero, sare horiek menpe dituen organismoak ezarritako baldintzetan xedatzen dena beteko da.

### 6. SEKZIOA IBAIBIDEAK

**5.20.12.** Ibaibideei dagozkien zortasunek Urei buruzko abuztuaren 2ko 29/1985 Legean (85-8-8ko EAO) xedatzen dena izango dute aginduzko. Herri jabarikoak dira berezko korronteen ubideak, jarraiak zein etendunak, beren iturburutik jabari pribatuzko finka bitan edo gehiagotan zehar igarotzen direnean. Bazterrak (ubideen mugakide diren lurrak) loturik egongo dira beren luzera guztian honako babes-zerrenda hauei:

a) *Zortasun zerrenda:* 5 (bost) metroko zabalera izango da, bertan debekatzeko direla lurzatiaren hesiztapen eta itxitura obrak eta edozein eraikuntza.

b) *Zainpeko aldea:* 100 (ehun) metroko zabalera izango da ubide arruntaren alde bakoitzean. Babes alde honetan edozein jarduketa burutzeko, Uren Komisariaren aurretiko txostena beharko da, eta honek finkatuko ditu uhaladi goreneko lerroa, herri jabariko lerroa eta alde eraikiezina.

**5.20.13.** Alde hauek finkatzen ez diren bitartean, debekatu egiten da nolanhiko eraikuntza egitea edozein ibai, erreka edo ubide publikoren ubide arruntetik ehun metro baino gutxiagotara, horizontalean neurtuta, eta bi metrotara, bertikalean, Uren Komisariaren berariazko baimena egon ezik. Arantzela, Altamira, Askarri eta Lekubasoko urtegien kasuan, 200 m. zabalera babes-lerro bat ezartzen da beren inguruan.

**5.20.14.** Debekatu egiten da, eskudun organismoen aurretiko baimenik izan gabe, ubideen ohatzeetan daduen haizak, idorkiak eta harriak kanpora ateratzea.

gatoria si la situación catastral fuera tal que se viera aconsejable dicha medida para una justa distribución de cargas y beneficios.

### SECCIÓN 3.ª VÍAS PECUARIAS

**5.20.5.** Son vías pecuarias las dedicadas al tránsito de ganado, en régimen de dominio público. Para su salvaguarda y protección, se estará a lo dispuesto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias («BOE» de 24 de marzo de 1995).

**5.20.6.** El Ayuntamiento incorporará a estas Normas Urbanísticas el listado actualizado de las vías pecuarias existentes, con expresión de la anchura que corresponde a las vías deslindadas.

**5.20.7.** Asimismo, en tanto no estén deslindadas las vías pecuarias, los cerramientos de fábrica y la edificación se dispondrán a una distancia mínima del eje de la vía equivalente a incrementar en cinco metros la distancia señalada en el artículo 5.20.5.

### SECCIÓN 4.ª ENERGÍA ELÉCTRICA, ALTA TENSIÓN

**5.20.8.** La servidumbre de paso de la energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando aquélla a salvo.

**5.20.9.** En todo caso, queda prohibida la plantación de árboles y construcción de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menos distancia de la establecida en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión (Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre):

Construcciones:  $3,30 + \frac{KV}{100}$  metros (mínimo: 5 metros)

Arbolado:  $1,50 + \frac{KV}{150}$  metros (mínimo: 2 metros)

En las líneas aéreas se tendrá en cuenta, para el cómputo de estas distancias, la situación respectiva más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios e instalaciones industriales de que se trate (Decreto Ministerio de Industria, 20 de octubre de 1966).

### SECCIÓN 5.ª ABASTECIMIENTO DE AGUA, SANEAMIENTO, REGADÍO

**5.20.10.** Las redes de abastecimiento de agua y las redes de saneamiento integral se dotan de una zona de servidumbre de cuatro metros de anchura total, situada simétricamente a ambos lados del eje de la tubería. En esta zona no se permite la edificación, ni las labores agrícolas, ni otros movimientos de tierras.

**5.20.11.** Si se realizaran redes de regadío, se estará a lo dispuesto por las condiciones impuestas por el organismo del que dependan.

### SECCIÓN 6.ª CURSOS FLUVIALES

**5.20.12.** Las servidumbres propias de los cursos fluviales se registrarán según lo dispuesto por la Ley de Aguas 29/1985, de 2 de agosto («BOE» de 8 de agosto de 1985). Son de dominio público todos los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas, que discurren desde su origen a través de dos o más fincas de dominio particular. Las márgenes (terrenos que lindan con los cauces) están sujetas, en toda su extensión longitudinal, a las siguientes fajas de protección:

a) *Franja de servidumbre:* Será de 5 (cinco) metros de anchura, en la cual se prohíben obras de vallado y cerramiento de parcelas, así como cualquier edificación.

b) *Zona de policía:* Será de 100 (cien) metros de anchura a cada lado del cauce ordinario. Cualquier intervención en esta zona de protección requerirá el informe previo de la Comisaría de Aguas, que fijará la línea de máxima crecida, la zona de dominio público y la zona in edificable.

**5.20.13.** En tanto no se fijen estas zonas, se prohíbe cualquier tipo de edificación situada a menos de cien metros en horizontal, y dos metros en vertical del cauce ordinario de cualquier río, arroyo o cauce público, salvo que medie expresa autorización de la Comisaría de Aguas. En el caso de los embalses de Arancelay, Altamira, Askarri y Lekubaso, se establece una línea de protección de 200 metros de anchura en torno a los mismos.

**5.20.14.** Se prohíbe, sin la previa autorización de los organismos competentes, levantar y sacar fuera de los cauces las rocas, áridos y piedras existentes en los lechos de los mismos.

## 7. SEKZIOA

## LURPEKO URAK

**5.20.15.** Lurpeko urei dagokien zortasunek Urei buruzko abuztuaren 2ko 29/1985 Legean (85-8-8ko EAO) xedatzen dena izango dute aginduzko.

Ur-aurkipeen berrien burutzapenak eta daudenak zabaltzekoak, Uren Komisariaren edo eskumen horiek eskualdatzen zaizkion organismoaren aurretiko txostena beharko dute, baimena jasotzeko.

**5.20.16.** Horrelako obrak burutzeko lizentziaren eskabidearekin batera, honako hauek zehazten dituen proiektua aurkeztu beharko da:

- Aurrekariak eta helburua.
- Proiektatzen den zereginaren egoera.
- Egitekoak diren obren deskribapena.
- Ustiatuko den ur-emia.
- Aurrekontua, instalazioak barne.
- Ekonomiazko eta errentagarritasunari buruzko azterlana.

**5.20.17.** Proiektu horiek honako arauok bete beharko dituzte:

- Baimendu daitekeen gehieneko ur-emia: 50 litro/seg.
- Hartuneen arteko gutxienezko aldea: 200 metro

Obrak amaitutakoan, baimenaren erantzukizuna duen izakundearen Uren Erregistroan inskribatu beharko dira, Hirigintza Arau hauetan zehazten ez den gutzian, aipatu 29/1985 Legean xedatzen denari egon behar zaioa.

## 8. SEKZIOA

## DEFENTSA

**5.20.19.** Nazio defentsarako interesgarri diren instalazioek babes aldeak dituzte, martxoaren 12ko 8/1975 Legean (75-1-14ko EAO) eta garatzen duen Araudian (otsailaren 10eko 689/1978 ED, 78-4-14ko EAO) araupezen direnak. Testu juridiko horrek bost taldetan sailkatzen ditu militar instalazioak:

Lehena.—Besteak beste, lur eta aire Baseak, koartel iraunkorrak eta instrukzio zentroak biltzen ditu.

Bigarrena.—Transmisio zentro eta lineak eta instalazio irrati-elektrokoak.

Hirugarrena.—Besteak beste, munizio eta lehergailuen biltegiak, eta biderakuntzak biltzen ditu.

Laugarrena.—Besteak beste, aginte-organoen egoitzak, militar presondegiak eta preskuntza eta mantenimenduko instalazioak biltzen ditu.

Bosgarrena.—Tiro edo bonbardaketa zelaiak, instrukzio eta maniobra zelaiak.

### 1. epigrafea.—I. taldeko instalazioen babesa

**5.20.20. Hurreko segurtasun-aldea.**—Norabide guztietan, instalazioen berehalako isolamendu eta defentsa bermatzea du xede. 300 (hirurehun) metroko zabalera izango du, instalazioaren kanpo ertzetik edo perimetro aurreratuen definitzen duten lerro nagusietatik neurtua. Zabalera hau askieza edo gehiegizkoa dela iritziz gero, bereziki instalazioak hiri aldeetan kokaturik dauden kasuetan, zabaldu edo gutxitu ahal izango da ezinbesteko muga hertsietaraino.

Segurtasun-alde honen mugaketa, kasu zehatz bakoitzerako, Defentsa Ministerioak egin beharko du.

**5.20.21.** Hurreko segurtasun-aldeak definitzen duen zerrendan ez da, Defentsa Ministerioaren baimenik gabe, inolako obra, lan, instalazio edo jarduerarik egiteko egongo.

**5.20.22. Urruneko segurtasun-aldea.**—Armen edo instalazioa osatzen duten elementuen erabilera egokia bermatzea du helburu. Bere zabalera, kasu bakoitzerako Defentsa Ministerioak finkatuko du. Alde honetan, Defentsa Ministerioaren aurretiko baimena beharko da zuhaitz edo zuhaixken landaketak egiteko eta eraikuntzak edo gainazaleko antzerako instalazioak burutzeko.

### 2. epigrafea.—II. taldeko instalazioen babesa

**5.20.23. Hurreko segurtasun-aldea.**—Lehen taldeko instalazioetarako bezalaxe finkatuko da.

**5.20.24. Segurtasun irrati-elektrokoaren aldea.**—Arau orokor gisa, ondoko tauletan ezartzen den zabalera izango du, erreferentziako planoan, beronen gainean egindako instalazio-aldearen perimetroaren proiektio ortogonaletik abiatuta, neurtuko dena.

## SECCIÓN 7.ª

## AGUAS SUBTERRÁNEAS

**5.20.15.** Las servidumbres propias de las aguas subterráneas se registrarán según lo dispuesto por la Ley de Aguas 29/1985, de 2 de agosto («BOE» de 8 de agosto de 1985).

La ejecución de nuevos alumbramientos, así como la ampliación de los ya existentes, requerirán, para su autorización el informe previo de la Comisaría de Aguas, u organismo al que se transfirieren estas competencias.

**5.20.16.** La solicitud de licencia para ejecutar tales obras deberá acompañarse de un proyecto en el que se especifiquen:

- Antecedentes y finalidad.
- Situación de la labor que se proyecta.
- Descripción de las obras a realizar.
- Caudal a explotar.
- Presupuesto, incluidas las instalaciones.
- Estudio económico y de rentabilidad.

**5.20.17.** Dichos proyectos habrán de ajustarse a las normas siguientes:

- Caudal máximo autorizable: 50 litros/seg.
- Distancia mínima entre captaciones: 200 metros.

Una vez terminadas las obras, deberán ser inscritas en el Registro de Aguas del ente responsable de la autorización, estando, para todo lo no especificado en estas Normas Urbanísticas, a lo dispuesto en la citada Ley 29/1985.

## SECCIÓN 8.ª

## DEFENSA

**5.20.19.** Las instalaciones de interés para la defensa nacional disfrutan de unas zonas de protección que vienen reguladas por la Ley 8/1975, de 12 de marzo («BOE» de 14 de enero de 1975) y el Reglamento que la desarrolla (R.D. 689/1978, de 10 de febrero, «BOE» de 14 de abril de 1978). Dicho texto jurídico clasifica las instalaciones militares en cinco grupos:

Primero.—Incluye, entre otras, las bases terrestres y aéreas, acuartelamientos permanentes y centros de instrucción.

Segundo.—Centros y líneas de transmisiones e instalaciones radioeléctricas.

Tercero.—Incluye, entre otros, depósitos de municiones y explosivos, y canalizaciones.

Cuarto.—Incluye, entre otras, sedes de órganos de mando, prisiones militares e instalaciones para la preparación y el mantenimiento.

Quinto.—Campos de tiro o bombardeo, campos de instrucción y maniobras.

### Epígrafe 1.—Protección de instalaciones del grupo I

**5.20.20. Zona próxima de seguridad.**—Tendrá la finalidad de garantizar en todas las direcciones el aislamiento y defensa inmediata de las instalaciones. Tendrá una anchura de 300 (trescientos) metros contada desde el límite exterior o líneas principales que definen el perímetro más avanzado de la instalación. Cuando esta anchura se considere insuficiente o excesiva, especialmente en los casos en que las instalaciones se ubiquen en zonas urbanas, podrá ampliarse o reducirse hasta el límite estrictamente indispensable.

La delimitación de esta zona de seguridad deberá hacerse, para cada caso concreto, por el Ministerio de Defensa.

**5.20.21.** En la franja definida por la zona próxima de seguridad no podrán realizarse, sin la autorización del Ministerio de Defensa, obras, trabajos, instalaciones o actividades de clase alguna.

**5.20.22. Zona lejana de seguridad.**—Tiene por finalidad asegurar el empleo óptimo de las armas o elementos que constituyen la instalación. Su anchura será fijada, para cada caso, por el Ministerio de Defensa. En esta zona será necesaria la previa autorización del Ministro de Defensa para realizar plantaciones arbóreas o arbustivas y levantar edificaciones o instalaciones análogas de superficie.

### Epígrafe 2.—Protección de instalaciones del grupo II

**5.20.23. Zona próxima de seguridad.**—Se fijará igual que para las instalaciones del grupo primero.

**5.20.24. Zona de seguridad radioeléctrica.**—Tendrá, como norma general, la anchura que se establece en las tablas adjuntas, la cual se medirá sobre el plano de referencia a partir de la proyección ortogonal sobre el mismo del perímetro de la zona de instalación.

Instalazioa	Segurtasun irrati-elek-trikoaren aldea (m)		Altuera mugapen azal. aldapa (%)
	Emisorea	Hartzail.	
Frekuentzia baxuak (VLF) eta (LF) edo ertainak (MF) .....	2.000	4.000	10,0 (1)
Frekuentzia altuak (HF)	2.000	4.000	7,5 (1)
Frekuentzia oso altuak (VHF) edo ultra altua (UHF) eta (SHF) .....	2.000	2.000	5,0 (1)
Bi instalazioen arteko edozein frekuentziatako lotura hertziarra .....	(2)	(2)	(3)

Lehen oharra: (2) eta (3)an aipatzen den «d» distantzia, ondoko formularen zati osoa metrotan emana da: «d» =  $10 + 273 \div D/f$ , bertan, D delarik antenen arteko distantzia kilometrotan emana, eta f, MHz-etako loturaren frekuentzia baxuena.

Bigarren oharra: Aurreko instalazioek, komunikazio aeronautikoetarako aplikagarri diren aldetik, gaurregun indarrekoak diren edo geroan eman daitezzen berarizko arauak izango dituzte aginduzko.

Instalazioa	Segurtasun irrati-elek-trikoaren aldea (m)	Altuera mugapen azal. aldapa (%)
Irratibaliza markatzailea -Z- motakoa (75 MHz).....	1.000	100
Abaniko erako irratibaliza markatzaile (75 MHz) .	1.000	100
Irratifaro ez-norabidegarririk .....	2.000	10
Noranhiko irratifarora (VOR), distantzia neur-tzeko ekipoa (DME) eta takana .....	3.000	3
Irratigoniometro HF, VHF edo UHF .....	5.000	2
Zaintza eta kontrolerako radarra .....	5.000	-5 eta +2 bitartean

Aire nabigaziorako aplikagarri diren instalazioek gaurregun indarrean egon edo geroan eman daitezzen berarizko arauak izango dituzte aginduzko.

### 3. epigrafea.—III. taldeko instalazioen babesa

**5.20.25. Segurtasun-aldea.**—Aplikagarri izango da I. taldeko alde-etarako ezarritakoa. Biderakuntzak direnean, direla lurpekoak direla lur-gainekoak, segurtasun-aldeak 5 (bost) metroko gutxienezko zabalera izango du biderakuntzaren mugen alde bakoitzean, zabaldu eta gutxitu ahal izango dena, hurreko aldeko zerrendaren zabalera bezalaxe.

### 4. epigrafea.—IV. taldeko instalazioen babesa

**5.20.26. Segurtasun-aldea.**—Aginte, administrazio eta presondegi eraikinetarako, 40 (berrogei) metrokoa izango da; eta 12 (hamabi) metrokoa gainerako kasuetarako, zabalera hau zabaldu eta gutxitu ahal izango dela Defentsako Ministerioaren irizpidearen arabera.

### 5. epigrafea.—V. taldeko instalazioen babesa

**5.20.27.** Instalazio hauek ez dute hurreko segurtasun-alderik behar; behar izanez gero, Defentsako Ministerioak erosi egin beharko du instalazio haiek aldameneko aldeetan kokaturiko ondasunei kalterik sor ez diezaieten ezinbestekoak diren inguruko lur-zerrenden erabilera edo jabaria. Urruneko segurtasun-aldea 2.000 (bi mila) metrokoa izango da, militar zelaiaren kanpo-perimetrotik neurtuta; alde honetan, debekaturik geratuko da industria gogaikarri, osasungaitz, kategorri edo arriskutsuen instalazioa.

9. SEKZIOA  
GASBIDEAK

**5.20.28.** Obra batek, gasbide baten taxuketatik hurbil dagoenez gero, honen gaineko eragina izan dezakeela sumatzen denean, Enagas enpresa bertaratzea eskatu beharko da, taxuketa zehatza zuinketa «in situ» egiteko, Bazkun honek bere ardurapeko sarearen erreferentziarako beharrezko planoak ez edukiz gero.

Instalación	Zona de seguridad radioeléctrica (m)		Superficie limitación de alturas (% pendiente)
	Emisor	Receptor	
Frecuencias bajas (VLF) y (LF) o medias (MF) .	2.000	4.000	10,0 (1)
Frecuencias altas (HF) ..	2.000	4.000	7,5 (1)
Frecuencias muy altas (VHF) o ultraelevadas (UHF) y (SHF) .....	2.000	2.000	5,0 (1)
Enlace hertziano entre dos instalaciones de cualquier frecuencia .....	(2)	(2)	(3)

Nota primera: El valor máximo de la distancia «d» citada en (2) y (3), viene dado en metros por la parte entera de la siguiente expresión: «d» =  $10 + 273 \sqrt{D/f}$ , siendo D la distancia entre antenas en kilómetros, f, igual a la frecuencia más baja del enlace de MHz.

Nota segunda: Las instalaciones anteriores, en cuanto sean de aplicación para las comunicaciones aeronáuticas, se registrarán por las normas específicas vigentes en la actualidad o las que en el futuro se dicten.

Instalación	Zona de seguridad radioeléctrica (m)	Superficie limitación de alturas (% pendiente)
Radiobaliza marcadora tipo -Z- (75 Mhz) .....	1.000	100
Radiobaliza marcadora en abanico (75 Mhz) .....	1.000	100
Radiofaros no direccionales .....	2.000	10
Radiofaro omnidireccional VHF (VOR), equipo medidor de distancia (DME) y TACAN .....	3.000	3
Radiogoniómetro HF, VHF o UHF .....	5.000	2
Radar de vigilancia y control .....	5.000	Entre -5 y +2

Las instalaciones de aplicación para la navegación aérea se registrarán por las normas específicas vigentes en la actualidad o las que en el futuro se dicten.

### Epigrafe 3.—Protección de instalaciones del grupo III

**5.20.25. Zona de seguridad.**—Será de aplicación lo establecido para las zonas del grupo I. Cuando se trate de canalizaciones, tanto si son enterradas como si son de superficie, la zona de seguridad tendrá una anchura mínima de 5 (cinco) metros a cada lado de los límites de la canalización, que podrá ser ampliada o reducida al igual que la anchura de la franja de la zona próxima.

### Epigrafe 4.—Protección de instalaciones del grupo IV

**5.20.26. Zona de seguridad.**—Será de 40 (cuarenta) metros para los edificios de mando, administrativos y prisiones, y de 12 (doce) metros para los demás casos, pudiendo ampliarse o reducirse esta anchura a criterio del Ministerio de Defensa.

### Epígrafe 5.—Protección de instalaciones del grupo V

**5.20.27.** Estas instalaciones no exigirán zona próxima de seguridad, debiendo, en caso necesario, el Ministerio de Defensa adquirir el uso o dominio de las fajas de terreno circundantes indispensables para evitar que la utilización de aquellas instalaciones pueda causar perjuicio a los bienes radicados en las zonas limítrofes. La zona de seguridad lejana será de 2.000 (dos mil) metros contados a partir del perímetro exterior del campo militar, en la que quedará prohibida la instalación de industrias calificadas de molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.

SECCIÓN 9.ª  
GASODUCTOS

**5.20.28.** Para cualquier obra cuya proximidad al trazado de un gasoducto haga sospechar una eventual influencia de su afección sobre aquélla, deberá solicitarse la presencia de personal de Enagas para el replanteo «in situ» del trazado exacto, si la compañía careciera de planos precisos en la referenciación de la red a su cargo.



**5.20.29.** Hodien ukipen-aldea 10 (hamar) metroko lurzerrenda bat izango da, haien ardatzean zentratua. Alde honetan, edozein obra egiteko, EHAEko Industria eta Energia Sailak eman beharko du baimena, Energia Zuzendaritza Nagusiaren 1986ko uztailaren 22ko Ebazpenaren 10. baldintzan (I.C. atala) adierazten denez.

**5.20.30.** Baimen bakoitzean, kasu bakoitzerako bidezko diren babes eta segurtasun baldintzak adieraziko dira; gainera, Enagas enpresako langileek egin beharreko obrak zaingoak ezarriko dira, zerbitzuko instalazioen segurtasuna 16kg/cm<sup>2</sup>-ko presioan (presio altuan) bermatzekoak, alegia.

10. SEKZIOA  
LEHERGAILUAK

**5.20.31.** ERT enpresaren jabetzako instalazioen perimetroaren zati baten inguruan, ukipen-lerroak ezartzen dira, leherpen arriskuaren aurreko segurtasunerakoak. Ukipen-lerro horiek planoetan grafiazten dira, eta uztailaren 24ko 2288/1981 E.D.ko I. Eranskinean ageri diren xedapenak islatzen dituzte, hiru alde ezartzen direla:

- Lehen aldea: honetan ez dago komunikazio eta garraio linearik ez eta arikien bakarturik instalatzerik.
- Bigarren aldea: honetan ez dago industri multzorik, komunikazio-gunerik ez eta leku turistikorik ezartzerik.
- Hirugarren aldea: honetan ez dago biztanlegunerik instalatzerik.

VI. TITULUA

ALDEAREN BALDINTZA BEREZIAK  
ERAIKUNTZAN

1. KAPITULUA  
DEFINIZIOAK

**6.1.1.** Galdakaoko udalerrian eraikikorrek diren —edo plangintzaren burutzapenaren bitartez izan daitezkeen— aldeetako bakoitza honako tresna hauen bitartez antolatuturik dator:

a) *Definizio grafikoa.*—1/2.000 eskalako planoek behar adinako informazioa dute alde baten mugaketa adierazteko, alde horrek dagokion arautegi berezia bete behar duela. Informazio hau kodeaketa bikoitzaren bitartez eskaintzen da: alde batetik, ukitutako aldearen bilbea; beste alde batetik, lau zatik osatutako adierazpen alfanumeriko bat, zati horiek lurzorua bereizgarri diren beste horrenbeste baldintza adierazten dutela, hurrengo artikuluetan azaltzen den irizpidearen arabera. Adierazpen horri Kode deitzen zaio.

b) *Arauzko definizioa.*—Datozen kapituluetan zehazten dira alde bakoitzak bete behar dituen baldintzak, alde bakoitzeko eraikuntzan aginduzkoak diren indize eta erabilera xehekatuei dagozkien hirigintzako magnitudeak ezarri. Alde bakoitzerako magnitude multzoari Gako deitzen zaio.

**6.1.2. Kodearen deskribapena.**—Aurreko artikuluan aipatu den kodeak lau zati ditu, honako adiera dutenak:

a) Adierazpenaren lehen terminoa letra larri bat da, ondorengo sailkapenaren arabera lurzoru mota adierazten duena:

U = Hiri Lurzorua eta, beraz, behe lerruneko plangintzarik behar izan gabe eraikitzeke gai dena. Letra hau buru duten aldeak jabari pribatuzkoak dira, eta horrek bide ematen du gune aske eta ekipamendu pribatuak eta izaera publikoa dutenak bereizteko.

V = Hiri Lurzorua eta, beraz, behe lerruneko plangintzarik behar izan gabe garatzeko gai dena. Letra hau buru duten aldeak herri jaberikoak dira.

P = 1. Banaketa Arloko Egitaraupeko Lurzoru Ubanizakorra (lehen etapa) eta, beraz, edozein lizentzia jaso baino lehen, plangintza partzialaren garapena behar duena. Letra hau buru duen Gakolari dagozkion aldeak jabari pribatuzkoak dira.

Q = 2. Banaketa Arloko Egitaraupeko Lurzoru Urbanizakorra (bigarren etapa) eta, beraz, edozein lizentzia jaso baino lehen, plangintza partzialaren garapena behar duena. Letra hau buru duen Gakoari dagozkion aldeak jabari pribatuzkoak dira.

S = Egitaraupeko Lurzoru Urbanizakorreko Barne Sistemak. Udalari nahitaezko eta dohainik lagatu beharrekoak dira, behe lerruneko plangintzaren garapenaren indarrez. Sektorea Ordenantza grafiko lotarazlearen pean ez dagoenean, georeferentzia adierazgarria da eta, beraz, aldatu egin daiteke Hirigintza Arau hauetan ezartzen den prozedurari jarraituz. Alabaina, barne sistemaren gainean dagokion kodea grafiaurik agertzen bada, nahitaezkoa

**5.20.29.** La zona de afección de las tuberías corresponde a una franja de 10 (diez) metros centrada con el eje de las mismas. En esta zona, cualquier obra a realizar deberá ser autorizada por la Consejería de Industria y Energía de la CAPV, según reza el condicionante 10.º (apartado I.C.) de la Resolución de la Dirección General de la Energía de fecha 22 de julio de 1986.

**5.20.30.** En cada autorización se darán los condicionantes de protección y seguridad que procedan en cada caso, y se establecerán las vigilancias de las obras por parte de personal de Enagas para garantizar la seguridad de las instalaciones en servicio a una presión de 16 kg/cm<sup>2</sup> (alta presión).

SECCIÓN 10.ª  
EXPLOSIVOS

**5.20.31.** En torno a parte del perímetro de las instalaciones propiedad de la empresa ERT se establecen líneas de afección para la seguridad ante el riesgo de explosión. Dichas líneas de afección se grafían en planos, y reflejan las disposiciones que figuran en el anexo 1 del R.D. 2288/1981, de 24 de julio, estableciendo tres zonas:

- Zona primera: en la que no pueden instalarse líneas de comunicación y transportes, ni edificaciones aisladas.
- Zona segunda: en la que no pueden instalarse complejos industriales, nudos de comunicación ni lugares turísticos.
- Zona tercera: en la que no pueden instalarse núcleos de población.

TITULO VI

CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA  
EN LA EDIFICACION

CAPITULO 1  
DEFINICIONES

**6.1.1.** Cada una de las zonas edificables —o susceptibles de llegar a serlo mediante la ejecución del planeamiento— del término municipal de Galdakao viene ordenada mediante los siguientes instrumentos:

a) *Definición gráfica.*—Los planos de escala 1/2.000 contienen la suficiente información para expresar con claridad la delimitación de una zona, la cual está sujeta a su correspondiente normativa particular. Esta información se ofrece mediante una doble codificación: por un lado, el trazo de la zona afectada; por otro, una expresión alfanumérica compuesta por cuatro partes, que indican otras tantas condiciones que caracterizan el suelo, de acuerdo con el criterio expuesto en los artículos siguientes. Dicha expresión se denomina Código.

b) *Definición normativa.*—En los capítulos siguientes se detallan las condiciones que debe cumplir cada zona, mediante el establecimiento de magnitudes urbanísticas relativas a los índices y usos pormenorizados que rigen la edificación en cada zona. El conjunto de las mencionadas magnitudes para cada zona se denomina Clave.

**6.1.2. Descripción del Código.**—El código mencionado en el artículo anterior consta de cuatro partes, cuya significación es la siguiente:

a) El primer término de la expresión viene formado por una letra mayúscula que indica la clase de suelo de acuerdo con la clasificación siguiente:

U = Suelo Urbano y, por tanto, susceptible de ser construido sin necesidad de planeamiento de rango inferior. Las zonas encabezadas con esta letra son de dominio privado, y ello permite distinguir entre los espacios libres y equipamientos privados y los de naturaleza pública.

V = Suelo Urbano y, por tanto, susceptible de ser desarrollado sin necesidad de planeamiento de rango inferior. Las zonas encabezadas con esta letra son de dominio público.

P = Suelo Urbanizable Programado del Área de Reparto 1 (primera etapa) y, por tanto, necesitado del desarrollo de planeamiento parcial previo a la concesión de cualquier tipo de licencia. Las zonas cuya Clave se encabeza con esta letra son de dominio privado.

Q = Suelo Urbanizable Programado del Área de Reparto 2 (segunda etapa) y, por tanto, necesitado del desarrollo de planeamiento parcial y previo a la concesión de cualquier tipo de licencia. Las zonas cuya Clave se encabeza con esta letra son de dominio privado.

S = Sistemas Interiores de Suelo Urbanizable Programado. Son de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, en virtud del desarrollo del planeamiento de rango inferior. Cuando el Sector no se encuentre sometido a Ordenanza gráfica vinculante, la georeferenciación es indicativa y, por tanto, puede modificarse según el procedimiento establecido por estas Normas Urbanísticas. No obstante, si sobre el sistema interior aparece grafado el código

izango da barne sistema horiek leku georreferentziatuan kokatzea, hori guztia beharrezko gerta daitezen azaleraren zuzenketak gora-behera.

T = Hiri Lurzoruari atxikitako Sistema Orokorren lurzorua. Letra hau buru duten Gakoei dagozkien aldeak herri jabarikoak dira.

G = AR-GA-A arloko (lehen etapa) Egitaraupeko Lurzoru Urbanizakorrari atxikitako Sistema Orokorren lurzorua. Letra hau buru duten gakoei dagozkien aldeak herri jabarikoak dira.

J = AR-GA-B arloko (bigarren etapa) Egitaraupeko Lurzoru Urbanizakorrari atxikitako Sistema Orokorren lurzorua. Letra hau buru duten gakoei dagozkien aldeak herri jabarikoak dira.

M = Egitaraupeko Lurzoru Urbanizaezinari atxikitako Sistema Orokorren lurzorua. Letra hau buru duten gakoei dagozkien aldeak herri jabarikoak dira.

N = Egitarautu gabeko Lurzoru Urbanizakorra, eta beraz, T4 motako tramitaziorik ez duten lizentziak eman aurretik, Hirigintzako Jarduketa Egitarauen eta jarraiko plangintza partzialaren garapena behar duena.

R = Lurzoru Urbanizaezina.

b) Adierazpenaren bigarren terminoa osatzen dute hiru letrak, beren erabilera orokorra adierazten dutenak, ondoko idazkunaren arabera:

VIV = Etxebizitza.

IND = Industria.

TER = Hirugarren mailakoa, merkataritza eta ekipo pribatua.

LIB = Aske iraunkorra, parkeak.

COM = Komunikazio eta hiri zerbitzuak.

ESP = Erakundeak, ekipo publikoa, militar aldeak.

MIX = Mistoa.

c) Adierazpenaren hirugarren terminoa osatzen dute bi digituk, aldeari aplikagarri zaion Gakoa identifikatzeko bide ematen dutenak, eta hurrengo kapituluetan atalbanatzen da zehetasunez. Termino horren balioa 00 bada, ulertu behar da alde hori buruztapen bidean edo burutzeko dauden plangintza tresnen bitartez araupetuta dagoela, eta berauen ordenantza bereziak izango direla aplikagarri.

Zenbait kasutan, aplikazioko Gakoei bi intentsitate gradu dituzte. Dago-kion gradua Gakoaren adierazgarria denaren ondoren erantsitako hirugarren zenbaki batez (1 edo 2) adierazten da.

d) Adierazpenaren laugarren terminoa dugu erremotar zenbaki bat, aplikazioaren modalitateari dagokiona; honen adiera Arau hauetako IV. Tituluko 1. Kapituluko 3. sekzioan (tramitazioa eta prozedura) azaldu da, ordenantzen zehaztapen grafikoen izaera lotarazleari edo ez-lotarazleari buruz, eta honi datzekion beste alderdi batzuei buruz aritzerakoan. Zenbaki honek alde aurreko antolamenduetara joarazten badu (IV), HAPO honen dokumentazioan ematen zaion bilbeak bere erabilera eta tipologia adierazten ditu, alde hori itzalpetzen duen plangintza tresnaren ordenantza bereziak direla aginduzkoak.

e) Kodea zuzen interpretatzeko beharrezkoak ez direnean, ezabatu egin daitezke bere termino batzuk, azaldutako gainerako adierari eutsiz.

**6.1.3. Eraldaketa.**—Aplikazio Gakoei aldaketa onargarriak jasan ditzakete eraikuntzaren baldintzei dagokienez, ordenantzen aplikazioaren zurruntasuna galarazteko, gizarte, hirigintza, ingurugiro, estetika eta/edo egokierazko ezaugarriek aholkatu eta toki agintaritzak, aipatu diren alderdi oinarri, erabilera aldatzeko baimena ematea bidezkotzat jotzen duenean.

a) *Erabilera eraldatzeko gutxienezko unitatea:*

Eraldaketa garatzeko, gainerako jabetzetatik bereizitako multzo bat osatu behar da, hots, herri bide, kale pribatu edo herri erabilerrako gune askeen bitartez bereizita. Alabaina, daudenei atxikitako eraikuntzak dituzten eraldaketak onartu ahal izango dira, finden formak, dimentsioek edo kokakerak horrela aholkatzen badute. Nolanahi ere, eraldaketak Plan Orokorren adaketa zehatza suposatzen du, beraz, bere tramitazioa LLTBaren 128. artikuluan aurreikusten dena izango da, eta kalearte edo jarduketa arlo osoa bildu behar da, ertzarekiko (hurreko mehelinak, inguruko hiri gunean behar bezala sartzea, etab.) tratamendu egokia proposatuz eta eguzkitapen eta ikusgarritasunari buruzko azterlana bilduz, eraikuntza mugakideek proposatutako antolamenduen zioz kalterik jasaten ez dutela frogatzeko.

Aipatu aldakuntza egin baino lehen, Udalak ondoren zehazten diren lagapenak egiteko konpromisoa formalizatzea eskatuko du.

b) *Gune askeen lagapena:*

Derrigorrezko dohaineko lagapenaren gai izango da, bide gunez gainera, jarduketaren ondoriozko gune askea. Lagatutako gune askeak Plangintza Araudian ezartzen zaizkion dimentsio baldintzak bete behar dituzte.

go correspondiente, será obligatorio la ubicación de dichos sistemas interiores en el lugar georreferenciado, todo ello con independencia de las correcciones de superficie que puedan ser necesarias.

T = Suelo de Sistemas Generales adscritos al Suelo Urbano. Las zonas cuyas Claves se encabezan con esta letra son de dominio público.

G = Suelo de Sistemas Generales adscritos al Suelo Urbanizable Programado en el AR-GA-A (primera etapa). Las zonas cuyas claves se encabezan con esta letra son de dominio público.

J = Suelo de Sistemas Generales adscritos al Suelo Urbanizable Programado en el AR-GA-B (segunda etapa). Las zonas cuyas claves se encabezan con esta letra son de dominio público.

M = Suelo de Sistemas Generales adscritos al Suelo No Urbanizable Programado. Las zonas cuyas claves se encabezan con esta letra son de dominio público.

N = Suelo Urbanizable No Programado, y por tanto, necesitado del desarrollo de Programas de Actuación Urbanística y del subsiguiente planeamiento parcial previo a la concesión de las licencias no incursas en la tramitación T4.

R = Suelo No Urbanizable.

b) El segundo término de la expresión lo forman tres letras que expresan su uso global, de acuerdo con la siguiente leyenda:

VIV = Vivienda.

IND = Industria.

TER = Terciario, comercial y equipo privado.

LIB = Libre permanente, parques.

COM = Comunicaciones y servicios urbanos.

ESP = Instituciones, equipo público, zonas militares.

MIX = Mixto.

c) El tercer término de la expresión lo forman dos dígitos, que permiten identificar la Clave aplicable a la zona, y se desglosa con detalle en los capítulos subsiguientes. Si dicho término tiene el valor 00, se entiende que la zona se encuentra regulada a través de instrumentos de planeamiento en ejecución o por ejecutar, cuyas ordenanzas particulares serán las de aplicación.

En ciertos casos, las Claves de aplicación tienen dos grados de intensidad. El grado correspondiente aparece indicado como un tercer número (un 1 o un 2) añadido a continuación del indicativo de la Clave.

d) El cuarto término de la expresión lo forma un número romano, y alude a la modalidad de aplicación, cuyo significado ha sido expuesto en el título IV, capítulo 1, sección 3 de estas Normas (tramitación y procedimiento), a propósito de la naturaleza vinculante o no vinculante de las determinaciones gráficas de la ordenanza, y otros extremos relacionados. Cuando este número suponga la remisión de la zona a ordenaciones anteriores (IV), el tramado de la misma que se realiza en la documentación gráfica de este PGOU tiene carácter indicativo de su uso y tipología, rigiendo las ordenanzas particulares del instrumento de planeamiento que ampara dicha zona.

e) Cuando no son necesarios para la correcta interpretación del Código pueden suprimirse algunos términos del mismo, manteniendo el resto del significado explicado.

**6.1.3. Transformación.**—Las Claves de aplicación estarán abiertas a cambios admisibles en las condiciones de la edificación para evitar la rigidez en la aplicación de las ordenanzas cuando las características sociales, urbanísticas, medioambientales, estéticas y/o de oportunidad lo aconsejen, y la autoridad local estime procedente, en base a los mencionados extremos, la concesión de autorización para la transformación de uso.

a) *Unidad mínima de transformación de uso:*

La transformación habrá de desarrollarse constituyendo un conjunto separado de las restantes propiedades por vías públicas, calles particulares o espacios libres de uso público. No obstante, podrán admitirse transformaciones con edificaciones adosadas a las existentes cuando la forma, dimensiones o situación de las fincas lo aconsejen.

En cualquier caso, la transformación supone la modificación puntual del Plan General, por lo que su tramitación será la prevista en el artículo 128 del TRLS, y deberá comprender la totalidad de la manzana o área de actuación, proponiendo un adecuado tratamiento al borde (medianerías próximas, incardinación correcta en el espacio urbano circundante, etc.), e incluyendo un estudio de asoleamiento y visibilidad para justificar que las edificaciones colindantes no se vean perjudicadas por la ordenación propuesta.

Con carácter previo a la modificación mencionada, el Ayuntamiento exigirá la formalización del compromiso de las cesiones que se especifiquen a continuación.

b) *Cesión de espacios libres:*

Será obligatoria la cesión gratuita, además de los espacios viales, del espacio libre resultante de la actuación. El espacio libre cedido deberá cumplir con las condiciones dimensionales establecidas para el mismo en el Reglamento de Planeamiento.

## 2. KAPITULUA

## 01 GAKOA. ERAIKUNTZAREN MANTENIMENDUA

**6.2.1. Definizioa.**—01 Gakoaren bitartez araupetzen diren aldeak, HAPO honetarako aurreikusgarri den epealdirako behin-betiko sendotuztat jotzen den eraikuntza dutenak dira eta, beraz, ez dute ordeztzen eragiketarik jasango; ondorioz, alde horiek antolatzerakoan, beren lerrokadurei eta gaurregun dagoen bolumenari eusteko irizpidea erabili da, bolumen horri, kasu zehatz bakoitzean, darion intentsitate dutela, nahiz eta dagoen probetxamendua HAPO honetan zehazten den motari dagokiona baino handiagoa izan; intentsitatea dagoenetik abiatuta definitzeko teknika honen zuri-bidea dugu Gako honetan antolatzen den eraikin bakoitzak berezko eta gainerakoez bestelako intentsitatea edukitzea, eta hau, bere aldetik, intentsitate ezberdinak zehazten dituen kudeaketa prozesu historiko baten ondorena da, eragingabea delarik graduak ezartzea banakako kasu ugariak antolatzeko.

**6.2.2. Eskuhartzeen ezaugarriak.**—Horien ondoretarako, Gako honetan araupetzen diren eraikinak katalogatutako eraikinen Ingurune-Babesaren 3. gradupean antolatutakoekin berdinen dira (Hirigintza Arau haue-tako 5.19.12 art.); beraz, eraispen, mantenimendu, sendoketa, berresku-rapen, egokitzapen eta berregituraketa obrak baimentzen dira, ez, ordea, zabalkuntzakoak, inguraketaren mantenimendua bolumen ezaugarriei dagokiela ulertuta, ez, baina, formalei. Ez da eskatuko katalogatutako eraikinetarako aurreikusten den dokumentazioa, bazik eta Hirigintza Arau haue-tako IV. Tituluak, aipatutako eskuhartze mota bakoitzaren ezaugarrien ar-bera, obra mota bakoitzerako aurreikusten duena.

**6.2.3. Eraikuntzaren erabilera xehekatuak.**—Egon daitezkeen erabileretako bakoitzerako ondoren zehazten direnak:

a) *Automobila*: Bateragarriak dira ondoko taldeok: IV, C, D, E, F eta G egoeretan; V, F egoeran, VI, E egoeran; eta IX, C eta E egoeretan, beti ere berezko erabileraren osagarria delarik. Talde hauek guztiak, J egoer-an, orubearen guztirako azaleraren %70eraino. Debekaturik gainerako kasu guztietan. Proiektaturiko etxebizitza bakoitzeko 1,5 aparkatzeko plaza aurrei-kusiko da.

b) *Egoitzakoa*: Bereizgarria I. taldean, A, B eta C egoeretan (soto-an izan ezik). Debekaturik dago gainerako kasu guztietan.

c) *Industriakoa eta biltegiatzakoa*: Bateragarria lehen kategoria, C eta E egoeretan. Debekaturik dago gainerako kasu guztietan.

d) *Merkataritzakoa*: Bateragarriak dira jarraiko taldeok: I. taldea B, C eta E egoeretan; II. taldea B, C eta E egoeretan. Debekaturik dago gai-nerako kasu guztietan.

e) *Bulegoak*: Bateragarriak dira jarraiko taldeok: I. taldea, B, C eta E egoeretan; II. taldea, A (titularren etxebizitzari erantsitako bulegoa dene-an), B, C eta E egoeretan. Debekaturik dago gainerako kasu guztietan.

f) *Ostalaritza*: Bateragarriak dira jarraiko taldeok: I. taldea C, E eta F egoeretan. II. taldea B, C, E eta F egoeretan. III. taldea A (Jabeen Erki-degoaren baimen idatzia egonez gero), E eta F egoeretan. IV. taldea A, B, C, D, E eta F egoeretan. Debekaturik dago gainerako kasu guztietan.

g) *Gizarte-kulturazkoa, ikuskizunak eta batzar-aretoak*: Bateragarria da I. taldea C eta E egoeretan, baldin eta sarbideak 15 (hamabost) metro edo gehiago zabalera duen herri bide batetik egiten badira. Debekatu-rik dago gainerako kasu guztietan.

h) *Hezkuntzakoa*: Bateragarriak dira jarraiko taldeok: I. taldea B, C eta E egoeretan. II. taldea B, C eta E egoeretan. IV. taldea C, E eta F egoeretan, baldin eta gune ireki eta erabilera honetarako akotatua, plaza bakoit-zeko 1 m<sup>2</sup>-ko heinean, eta, gurpildun-biderik zeharkatu behar izan gabe, lokaletatik ailegagarria dela justikatu ahal bada. V. taldea C, E eta F egoeretan, IV. talderako egin den oharpen berberarekin. Debekaturik dago gai-nerako kasu guztietan.

i) *Osasun-laguntzazkoa*: Bateragarriak dira jarraiko taldeok: I. tal-dea E, F eta G egoeretan. II. taldea A (titularren etxebizitzari erantsia bada soilik), C, E eta F egoeretan. Debekaturik dago gainerako kasu guztietan.

j) *Erlijosoa*: Bateragarriak dira jarraiko taldeok: I. taldea C, E eta F egoeretan, soilik sarbideak 15 (hamabost) metro baino gehiagoko azale-ra duen herri bidetik egiten badira. II. taldea E, F eta G egoeretan. Aurre-ko talderako oharpen berbera egiten da bide zabalerari buruz. Debekatu-rik dago gainerako kasu guztietan.

k) *Kiroletarakoa*: Bateragarriak dira jarraiko taldeok: I. taldea B, C, E eta F egoeretan. II. taldea C, E, F eta G egoeretan, baldin eta sarbideak 15 (hamabost) metro baino gehiago zabalera duen herri bidetik edukiz gero. Debekaturik dago gainerako kasu guztietan.

l) *Gune askeak eta berdeguneak*: Debekaturik dago bere katego-ria eta egoera guztietan.

m) *Azpiegiturak eta zerbitzu publikoak*: Debekaturik dago bere kate-goria eta egoera guztietan.

n) *Bide sarea*: Debekaturik dago bere kategoria eta egoera guztietan.

## CAPITULO 2

## CLAVE 01. MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION

**6.2.1. Definición.**—Las zonas reguladas a través de la Clave 01 corresponden a aquellas que disponen de edificación que se estima definitivamente consolidada para el horizonte temporal previsible para este PGOU, por lo que no sufrirá operaciones de sustitución; en consecuencia, dichas zonas se ordenan atendiendo al criterio de mantenimiento de sus alineaciones y volumen actual existente, siendo su intensidad la que se deriva de éste en cada caso particular, aunque el aprovechamiento existente fuera superior al tipo determinado en este PGOU; esta técnica de definición de la intensidad por referencia a la actual toma su justificación del hecho de que cada edificio ordenado con esta Clave posee una intensidad propia y diferente de los demás, motivada por un proceso histórico de gestión que determina intensidades diferenciadas, siendo inoperante el establecimiento de grados para ordenar la multiplicidad de los casos individuales.

**6.2.2. Características de las intervenciones.**—A los efectos de las mismas, se equiparan los edificios regulados bajo esta Clave a los ordenados con el grado 3 de Protección Ambiental de los edificios catalogados (artículo 5.19.12 de estas Normas Urbanísticas), permitiéndose, por tanto, obras de demolición, mantenimiento, consolidación, recuperación, acondicionamiento y reestructuración, pero no las de ampliación, entendiéndose referido el mantenimiento de la envolvente a sus características volumétricas y no a las formales. No será exigible la documentación prevista para los edificios catalogados, sino aquella que, para cada tipo de obra, prevé el título IV de estas Normas Urbanísticas a tenor de las características de cada tipo de intervención mencionada.

**6.2.3. Usos pormenorizados de la edificación.**—Son los que, para cada uno de los distintos usos posibles, se describen a continuación:

a) *Automóvil*: Compatibles los grupos siguientes: IV, en situaciones C, D, E, F y G; V, en situación F; VI, en situación E, y IX, en situaciones C y E, siempre como complemento del uso característico. Todos esos grupos en situación J, hasta el 70% de la superficie total del solar. Prohibido en todos los demás casos. Se preverán 1,5 plazas de estacionamiento por cada vivienda proyectada.

b) *Residencial*: Característico en grupo I, situaciones A, B y C (excepto en sótano). Prohibido en todos los demás casos.

c) *Industrial y almacenaje*: Compatible la 1.ª categoría, en situaciones C y E. Prohibido en todos los demás casos.

d) *Comercial*: Compatibles los grupos siguientes: el grupo I en situaciones B, C y E; el grupo II en situaciones B, C y E. Prohibido en todos los demás casos.

e) *Oficinas*: Compatibles los siguientes grupos: el grupo I, en situaciones B, C y E; el grupo II, en situaciones A (si se trata de oficina aneja a la vivienda del titular), B, C y E. Prohibido en todos los demás casos.

f) *Hostelería*: Compatibles los siguientes grupos: el grupo I en situaciones C, E y F. El grupo II en situaciones B, C, E y F. El grupo III en situaciones A (siempre que medie autorización escrita de la Comunidad de Propietarios), E y F. El grupo IV en situaciones A, B, C, D, E, F. Prohibido en todos los demás casos.

g) *Sociocultural, espectáculos y salas de reunión*: Compatible el grupo I en situaciones C y E, siempre que los accesos se realicen desde una vía pública de anchura igual o superior a 15 (quince) metros. Prohibido en todos los demás casos.

h) *Educativo*: Compatibles los siguientes grupos: el grupo I en situaciones B, C y E. El grupo II en situaciones B, C y E. El grupo IV en situaciones C, E y F, siempre que se pueda justificar la disposición de espacio abierto y acotado para este uso, en proporción de 1 m<sup>2</sup> por cada plaza, y accesible desde los locales sin necesidad de atravesar una vía pública rodada. El grupo V en situaciones C, E y F, con la misma observación que para el grupo IV. Prohibido en todos los demás casos.

i) *Sanitario-asistencial*: Compatibles los siguientes grupos: el grupo I en situaciones E, F y G. El grupo II en situación A (sólo si es anejo a la vivienda del titular), C, E y F. Prohibido en todos los demás casos.

j) *Religioso*: Compatibles los siguientes grupos: el grupo I en situaciones C, E y F, sólo cuando los accesos se realicen por vía pública de anchura superior a 15 (quince) metros. El grupo II en situaciones E, F y G. Misma observación sobre la anchura de vías que para el grupo anterior. Prohibido en todos los demás casos.

k) *Deportivo*: Compatibles los siguientes grupos: el grupo I, situaciones B, C, E y F. El grupo II, en situaciones C, E, F y G sólo cuando tengan su acceso desde calle de anchura superior a los 15 (quince) metros. Prohibido en todos los demás casos.

l) *Espacios libres y zonas verdes*: Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

m) *Infraestructuras y servicios públicos*: Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

n) *Red viaria*: Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

## 3. KAPITULUA

02 GAKOA. DENTSITATE URRIKO FAMILIA BAKARREKO  
EGOITZETARAKOA

**6.3.1. Definizioa.**—Tamainu ertain eta handiko lurzatiek gaineko familia bakarreko etxebizitza agerian erabilerak eta eraikuntza araupetzen ditu, gutxienezko lurzati bakoitzeko etxebizitza bakar bat dagoela. Bi gradu ezarzen dira erabileraren intentsitateko.

**6.3.2. Lerrokadurak eta sestrak.**—Askeak izango dira lurzati-atal eraikikorraren barruan, dokumentazio grafikoak zenbait aldetarako derri-gorrezko lerrokadurak finkatzen dituen salbu.

**6.3.3. Atzera-emanguneak.**—Bost metrokoak izango dira fatxada-ko lerrokadura ofizialeraino, eta lau metrokoak beste jabetza batzuekiko mugal-erroetaraino.

**6.3.4. Gutxienezko lurzatiek.**—Gutxienezko lurzatiak 500 (bostehun) m<sup>2</sup> edo gehiagoko azalera izango du, beti ere bere sarbidea herri bidetik duela.

**6.3.5. Lurzatiak aurrealdeak.**—Ez da Gako honetarako gutxienezko edo gehienezko aurrealderik finkatzen.

**6.3.6. Gehienezko okupazioaren azalera.**—Lurzatiaren azalaren %25ekoak izango da.

**6.3.7. Eraikuntzaren altuerak.**—Eraikuntzaren gehienezko altuera 7,50 metrokoa izango da, Hirigintza Arau hauetan ezarritako dagoen prozeduraren arabera neurtua.

**6.3.8. Eraikuntzaren altuerak.**—0,35 (zero koma hogeita bost) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>-koa izango da, lurzati garbiaren gainean neurtua, 1. graduan, eta 0,50 (zero koma berrogeita hamar) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>-koa, lurzati garbiaren gainean neurtua, 2. graduan. Alabaina, Ereduzko Probetxamenduen kalkulurako zerrendan, alde jakin baterako, beste eraikuntzaren bat agertuz gero, hau izango da nagusi haren gainetik.

**6.3.9. Eraikuntzaren erabilerak xehekatuak.**—Gako honen erabilerak bereizgarria dugu 6.3.1 artikuluan definitzen dena, artikuluan honetan, erabilerak honetarako zein bateragarriak direnetarako, proposatzen diren talde eta egoeren arabera, ondorengo zerrendan ematen diren mugekin bat etorritik:

a) *Automobila*: Bateragarria da II. taldea A, B, C eta E egoeretan, beti ere erabilerak bereizgarriaren osagarria delarik. J egoeran, okupatutako azal-erarekin datorrela. Debekaturik dago gainerako kasu guztietan. Proiektaturiko etxebizitza bakoitzeko 1,5 plaza aurreikusiko da.

b) *Egoitzakoa*: Bereizgarria II. taldean, A, B eta C egoeretan 1. gradurako; bereizgarria I eta II. taldeetan, 2. gradurako, A, B eta C egoeretan. Debekaturik dago gainerako kasu guztietan.

c) *Industriakoa eta biltegiakoa*: Debekaturik dago bere kategoria eta egoera guztietan.

d) *Merkataritzakoa*: Debekaturik dago bere kategoria eta egoera guztietan.

e) *Bulegoak*: Bateragarria da II. taldea A, B, C eta E egoeretan, titularraren etxebizitzari erantsitako bulegoa denean. Debekaturik dago gainerako kasu guztietan.

f) *Ostalaritza*: Debekaturik dago bere kategoria eta egoera guztietan.

g) *Gizarte-kulturazkoa, ikuskizunak eta batzar-aretoak*: Debekaturik dago bere kategoria eta egoera guztietan.

h) *Hezkuntzakoa*: Debekaturik dago bere kategoria eta egoera guztietan.

i) *Osasun-laguntzakoa*: Bateragarria da I. taldea barerapena duten laguntza-zentroetarako; eta II. taldea, A, B, C eta E egoeretan, titularraren etxebizitzari erantsitako kontsulta denean. Debekaturik dago gainerako kasu guztietan.

j) *Erligiosoa*: Debekaturik dago bere kategoria eta egoera guztietan.

k) *Kiroletarakoa*: Bateragarria da I. taldea, A, B, C eta E egoeretan, lurzatiaren egoitza dutenen erabilerak esklusiborako. Debekaturik dago gainerako kasu guztietan.

l) *Gune askeak eta berdeguneak*: Debekaturik dago bere kategoria eta egoera guztietan.

m) *Azpiegiturak eta zerbitzu publikoak*: Debekaturik dago bere kategoria eta egoera guztietan.

n) *Bide sarea*: Debekaturik dago bere kategoria eta egoera guztietan.

## 4. KAPITULUA

03 GAKOA. DENTSITATE ALTUKO FAMILIA BAKARREKO  
EGOITZETARAKOA

**6.4.1. Definizioa.**—Tamainu txikiko lurzatiek gaineko erabilerak eta eraikuntza araupetzen ditu, lurzatiek familia bakarreko etxebizitza ageri, beste lurzatiekiko mugal-erroetatik binakatu edo adosatuen erabilerak bereizgarriak destinatzen denean.

**6.4.2. Lerrokadurak eta sestrak.**—Askeak izango dira lurzati-atal eraikikorraren barruan, dokumentazio grafikoak zenbait aldetarako derri-gorrezko lerrokadurak finkatuak xedatzen dituen salbu.

## CAPITULO 3

CLAVE 02. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN BAJA  
DENSIDAD

**6.3.1. Definición.**—Regula los usos y la construcción de viviendas unifamiliares exentas, sobre parcela de tamaño grande y medio, y existiendo una única vivienda por cada parcela mínima. Se establecen dos grados para la intensidad de este uso.

**6.3.2. Alineaciones y rasantes.**—Serán libres en el interior de la parte de parcela construible, salvo que la documentación gráfica fijara alineaciones obligatorias para ciertas zonas.

**6.3.3. Retranqueos.**—Serán de cinco metros a la alineación oficial de fachada, y de cuatro metros a los restantes linderos con otras propiedades.

**6.3.4. Parcela mínima.**—La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 500 (quinientos) m<sup>2</sup>, teniendo en cualquier caso acceso desde la vía pública.

**6.3.5. Frentes de parcela.**—No se fijan frentes mínimos o máximos para esta Clave.

**6.3.6. Superficie de ocupación máxima.**—Será del 25% de la superficie de la parcela.

**6.3.7. Alturas de la edificación.**—La altura máxima de la edificación será de 7,50 metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas.

**6.3.8. Edificabilidad.**—Será de 0,35 (cero coma treinta y cinco) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> medidos sobre parcela neta en el grado 1, y de 0,50 (cero coma cincuenta) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> medidos sobre parcela neta, en el grado 2. Sin embargo, en el caso de que en el listado del cálculo del Aprovechamiento Tipo figurase otra edificabilidad para una zona determinada, prevalecerá ésta sobre aquélla.

**6.3.9. Usos pormenorizados de la edificación.**—El uso característico de esta Clave es el definido en el artículo 6.3.1, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado:

a) *Automóvil*: Compatible el grupo II, situaciones A, B, C y E, siempre como complemento del uso característico. En situación J, coincidiendo con la superficie ocupada. Prohibido en todos los demás casos. Se prevén 1,5 plazas por cada vivienda proyectada.

b) *Residencial*: Característico en grupo II, situaciones A, B y C para el grado 1; característico en grupos I y II para el grado 2, situaciones A, B, C. Prohibido en todos los demás casos.

c) *Industrial y almacenaje*: Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

d) *Comercial*: Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

e) *Oficinas*: Compatible el grupo II, situaciones A, B, C y E, si se trata de oficina aneja a la vivienda del titular. Prohibido en todos los demás casos.

f) *Hostelería*: Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

g) *Sociocultural, espectáculos y salas de reunión*: Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

h) *Educativo*: Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

i) *Sanitario-asistencial*: Compatible el grupo I para centros asistenciales con internamiento; y el grupo II, en situaciones A, B, C y E, si se trata de consulta aneja a la vivienda del titular. Prohibido en todos los demás casos.

j) *Religioso*: Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

k) *Deportivo*: Compatible el grupo I, situaciones A, B, C y E, para uso exclusivo de los residentes en la parcela. Prohibido en todos los demás casos.

l) *Espacios libres y zonas verdes*: Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

m) *Infraestructuras y servicios públicos*: Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

n) *Red viaria*: Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

## CAPITULO 4

CLAVE 03. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN ALTA  
DENSIDAD

**6.4.1. Definición.**—Regula los usos y la construcción sobre parcelas de pequeño tamaño, en las que aquélla se destina al uso característico de vivienda unifamiliar exenta, pareada o adosada por los linderos con otras parcelas.

**6.4.2. Alineaciones y rasantes.**—Serán libres dentro de la parte de parcela edificable, salvo que la documentación gráfica pueda disponer alineaciones fijas como obligatorias para ciertas zonas.

**6.4.3. Atzera-emanguneak.**—4 (lau) metrokoak izango dira fatxada dako lerrokadura ofizialeraino eta lurzati hondoraino, eta 3 (hiru) metrokoak alboetako mugalerroetaraino. Alboetako atzera-emangune hau ezabatu ahal izango da luzati mugakidea mehelina izanez gero edo proiektu unitarioko konponbidean eraikuntzak elkarri adosatze edo, jabeen artean berariazko akordioa egonez gero, Notarioaren aurrean protokolatatu beharko dena eta, proiektuak eskatzen duenean, lizentziaren eskabidearekin batera aurkeztuko dena. Alabaina, lerrokadura berari eustea edo atzera-emangunen eza-bapena errepikatzea debekatzen da, sustapen bakar batean bildutako 8 (zortzi) gutxienezko lurzati-unitate ukitzen dituenean, konposiziozko monotonía galarazteko. Zifra horretatik aurrera, Eraikuntzak zatikatu egin beharko du bere konposiziozko erritmoa, bai lerrokadurak aldatuz, bai adosamenduan etenak sartuz, aldi berean edo txandakatuta.

**6.4.4. Gutxienezko lurzati.**—Gutxienezko lurzatiak 140 (ehun eta berrogei) m<sup>2</sup> edo gehiagoko azalera izango du, beti ere bere sarbidea herri bidetik duela.

Azalera komenak dituen sustapen baterakoen kasuan, azalera horien eta lurzati pribatuen batura, sustapenaren etxebizitza kopurua gutxienezko lurzatiaren azalera (140 m<sup>2</sup>) biderkatuz ateratzen dena edo gehiagokoa izan beharko da.

**6.4.5. Lurzati aurrealdeak.**—Lurzati gutxienezko aurrealdea 6 (sei) metrokoa izango da, gehienezkoari mugarik jartzen ez zaiola.

**6.4.6. Gehienezko okupazioaren azalera.**—Lurzatiaren azalera %50ekoa (berrogeita hamarrekota) izango da.

**6.4.7. Eraikuntzaren altuerak.**—Eraikuntzaren gehienezko altuera 7,5 (zazpi koma bost) metrokoa izango da, Hirigintza Arau hauetan ezarrita dagoen prozeduraren arabera neurtua.

**6.4.8. Eraikortasuna.**—1 (bat) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>-koa izango da, lurzati garbiaren gainean neurtua. Alabaina, Ereduzko Probetxamenduaren kalkulurako zerrendan, alde jakin baterako, beste eraikortasun bat agertuz gero, hau izango da nagusi haren gainetik.

**6.4.9. Eraikuntzaren erabilera xehekatuak.**—Gako honen erabilera bereizgarria dugu 6.4.1 artikuluan definitzen dena, artikuluan honetan, erabilera honetarako zein bateragarriak diren gainerakoetarako, proposatzen diren talde eta egoeren arabera, ondorengo zerrendan ematen diren mugekin bat etorritik:

a) *Automobila*: Bateragarria da II. taldea A, B, C eta E egoeretan, beti ere erabilera bereizgarriaren osagarria delarik. Eta J egoeran, okupatutako azalarekin datorrela. Debekaturik dago gainerako kasu guztietan. Proiektaturiko etxebizitza bakoitzeko aparkatzeko 1,5 plaza aurreikusiko da.

b) *Egoitzakoa*: Bereizgarria II. taldean, A, B eta C egoeretan. Debekaturik dago gainerako kasu guztietan.

c) *Industriakoa eta biltegiatzailea*: Debekaturik dago bere kategoria eta egoera guztietan.

d) *Merkataritzailea*: Debekaturik dago bere kategoria eta egoera guztietan.

e) *Bulegoak*: Bateragarria da II. taldea A, B, C eta E egoeretan, titularraren etxebizitzari erantsitako bulegoa denean. Debekaturik dago gainerako kasu guztietan.

f) *Ostalaritza*: Debekaturik dago bere kategoria eta egoera guztietan.

g) *Gizarte-kulturakoa, ikuskizunak eta batzar-aretoak*: Debekaturik dago bere kategoria eta egoera guztietan.

h) *Hezkuntzakoa*: Debekaturik dago bere kategoria eta egoera guztietan.

i) *Osasun-laguntzakoa*: Bateragarria da I. taldea bainerapena duten laguntza-zentroetarako; eta II. taldea, A, B, C eta E egoeretan, titularraren etxebizitzari erantsitako kontsulta denean. Debekaturik dago gainerako kasu guztietan.

j) *Erligiosoa*: Debekaturik dago bere kategoria eta egoera guztietan.

k) *Kiroletarakoa*: Bateragarria da I. taldea, A, B, C eta E egoeretan, lurzatiaren egoitza dutenen erabilera esklusiborako. Debekaturik dago gainerako kasu guztietan.

l) *Gune askeak eta berdeguneak*: Bateragarria da bere talde guztietan.

m) *Azpiegiturak eta zerbitzu publikoak*: Debekaturik dago bere kategoria eta egoera guztietan.

n) *Bide sarea*: Debekaturik dago bere kategoria eta egoera guztietan.

**6.4.3. Retranqueos.**—Serán de 4 (cuatro) metros a la alineación oficial de fachada y al fondo de parcela, y de 3 (tres) metros a los linderos laterales. Este retranqueo lateral podrá suprimirse cuando la parcela colindante sea medianera o para adosar edificaciones entre sí en solución de proyecto unitario o, si media acuerdo expreso entre propiedades, que habrá de protocolizarse ante Notario, y que se adjuntará con la solicitud de licencia cuando el proyecto lo haga preciso. No obstante, se prohíbe el mantenimiento de la misma alineación, o de la supresión de retranqueos reiterativa, cuando afecte a más de 8 (ocho) unidades de parcela mínima comprendidas en una única promoción, en evitación de la monotonía compositiva. A partir de dicha cifra, la edificación habrá de fraccionar su ritmo compositivo, bien mediante el cambio de alineaciones, bien mediante interrupciones en el adosamiento, alternativa o simultáneamente.

**6.4.4. Parcela mínima.**—La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 140 (ciento cuarenta) m<sup>2</sup>, teniendo, en cualquier caso, acceso desde la vía pública.

En el caso de promociones unitarias con superficies comunes, la suma de éstas más las superficies de parcelas privadas, ha de ser igual o superior al producto del número de viviendas de que consta la promoción, por la superficie de parcela mínima (140 m<sup>2</sup>).

**6.4.5. Frentes de parcela.**—El frente mínimo de parcela será de 6 (seis) metros, no limitándose el máximo.

**6.4.6. Superficie de ocupación máxima.**—Será del 50% (cincuenta por ciento) de la superficie de la parcela.

**6.4.7. Alturas de la edificación.**—La altura máxima será de 7,5 (siete coma cinco) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas.

**6.4.8. Edificabilidad.**—Será de 1 (un) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> medidos sobre parcela neta. Sin embargo, en el caso de que en el listado del cálculo del Aprovechamiento Tipo figurase otra edificabilidad para una zona determinada, prevalecerá ésta sobre aquélla.

**6.4.9. Usos pormenorizados de la edificación.**—El uso característico de esta Clave es el definido en el artículo 6.4.1, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado:

a) *Automóvil*: Compatible el grupo II, situaciones A, B, C y E, siempre como complemento del uso característico. Y en situación J, coincidiendo con la superficie ocupada. Prohibido en todos los demás casos. Se prevén 1,5 plazas de estacionamiento por cada vivienda proyectada.

b) *Residencial*: Característico en grupo II, situaciones A, B y C. Prohibido en todos los demás casos.

c) *Industrial y almacenaje*: Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

d) *Comercial*: Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

e) *Oficinas*: Compatible el grupo II, situaciones A, B, C y E, si se trata de oficina aneja a la vivienda del titular. Prohibido en todos los demás casos.

f) *Hostelería*: Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

g) *Sociocultural, espectáculos y salas de reunión*: Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

h) *Educativo*: Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

i) *Sanitario-asistencial*: Compatible el grupo I para centros asistenciales con internamiento; y el grupo II, en situaciones A, B, C y E, si se trata de consulta aneja a la vivienda del titular. Prohibido en todos los demás casos.

j) *Religioso*: Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

k) *Deportivo*: Compatible el grupo I, situaciones A, B, C y E, para uso exclusivo de los residentes en la parcela. Prohibido en todos los demás casos.

l) *Espacios libres y zonas verdes*: Compatible en todos sus grupos.

m) *Infraestructuras y servicios públicos*: Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

n) *Red viaria*: Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

## 5. KAPITULUA

### 04 GAKOA. JABARIKIDETZA

**6.5.1. Definizioa.**—Etxebizitza kolektiborako eraikin txikien erabilera eta eraikuntza araupetzen ditu, tamainu ertaineko lurzati baten barruan age-riak, dentsitate urriko aldeetan. Bi gradu ezartzen dira erabilera honen intensitateerako.

**6.5.2. Lerrokadurak eta sestrak.**—Askeak izango dira lurzatiaren barruan, dagokion planoak zenbait aldetarako derrigorrezko lerrokadurak xedatzen dituen salbu.

## CAPITULO 5

### CLAVE 04. CONDOMINIO

**6.5.1. Definición.**—Regula los usos y la construcción de pequeños edificios destinados a la vivienda colectiva, exentos en el interior de una parcela de tamaño medio, en zonas de baja densidad. Se establecen dos grados para la intensidad de este uso.

**6.5.2. Alineaciones y rasantes.**—Serán libres dentro de la parcela, salvo que el plano correspondiente disponga alineaciones obligatorias para ciertas zonas.

**6.5.3. Atzera-emanguneak.**—2,5 (bi koma bost) metrokoak izango dira fatxadako lerrokadura ofizialeraino, eta 3 (hiru) metrokoak gainerako mugaleroetaraino. Alabaina, gainerako mugaleroetarako atzera-emanguneak gutxitu edo ezabatu ahal izango dira, proiektu unitarioko konponbidean erai-kuntzak, gutxiz edo partzialki, elkarri adosatzeko edo, jabeen artean berriazko akordioa egonez gero, Notarioaren aurrean protokolatuko beharko dena eta, proiektuak eskatzen duenean, lizentziaren eskabidearekin batera aurkeztuko dena. Adosamendurako perdoi hori 2 (bi) gutxienezko lurzati-unitatetara edo goragoko zatikira mugatzen da.

**6.5.4. Gutxienezko lurzattia.**—Gutxienezko lurzatiak 600 (seihun) m<sup>2</sup> edo gehiagoko azalera izango du.

**6.5.5. Lurzatiak aurrealdeak.**—Gutxienezko aurrealdea 10 (hamar) metrokoa izango da eta gehienezkoa 40 (berrogei) metro linealekoa fatxadako lerrokadura ofizialean.

**6.5.6. Gehienezko okupazioaren azalera.**—Lurzatiaren azaleraren %40koa (berrogeikoa) izango da, 1. graduan, eta lurzatiaren azaleraren %50ekoa (berrogeita hamarrekoa), 2. graduan.

**6.5.7. Eraikuntzaren altuerak.**—Eraikuntzaren gehienezko altuera 10 (hamar) metrokoa izango da, Hirigintza Arau hauetan ezarrita dagoen prozeduraren arabera neurtua.

**6.5.8. Eraikortasuna.**—1 (bat) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>-koa izango da, lurzati garbiaren gainean neurtua, 1. graduan, eta 1,5 (bat koma bost) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>-koa, lurzati garbiaren gainean neurtua, 2. graduan. Gako honetan, ahalbidetzen diren probetxamenduen %25a bateragarriak diren artetik aukeratutako egoitzazkoak ez diren erabileretarako destinatuko da. Eruduzko Probetxamenduen kalkulurako zerrendan, alde jakin baterako, beste eraikortasun bat agertuz gero, hau izango da nagusi haren gainetik.

**6.5.9. Eraikuntzaren erabilera xehekatuak.**—Gako honen erabilera bereizgarria dugu 6.5.1 artikuluan definitzen dena, artikulua honetan, erabilera honetarako zein bateragarriak diren gainerakoetarako, proposatzen diren talde eta egoeren arabera, ondorengo zerrendan ematen diren mugekin bat etorriz:

- a) *Automóvil*: Bateragarria da III. taldea C eta E egoeretan, beti ere erabilera bereizgarriaren osagarria delarik. J egoeran, orubearen guztirako azaleraren %70eraino. Debekaturik dago gainerako kasu guztietan. Proiektaturiko etxebizitza bakoitzeko aparkatzeko 1,5 plaza aurreikusiko da.
- b) *Egoitzazkoa*: Bereizgarria I. taldean, A, B eta C egoeretan (sotano izan ezik). Debekaturik dago gainerako kasu guztietan.
- c) *Industriakoa eta biltegiatza*: Debekaturik dago bere kategoria eta egoera guztietan.
- d) *Merkataritza*: Bateragarriak dira I eta II. taldeak, C, D, E eta F egoeretan.
- e) *Bulegoak*: Bateragarria da II. taldea A, B eta C egoeretan, titularraren etxebizitzari erantsitako bulegoa denean. Debekaturik dago gainerako kasu guztietan.
- f) *Ostalaritza*: Baimenduta daude III eta IV. taldeak E eta F egoeretan.
- g) *Gizarte-kulturazkoa, ikuskizunak eta batzar-aretoak*: Bateragarria da I. taldea C egoeran.
- h) *Hezkuntzazkoa*: Baimenduta dago I. taldea E eta F egoeretan.
- i) *Osasun-laguntzazkoa*: Bateragarria da I. taldea barnerapena duten laguntza-zentroetarako; eta II. taldea, A, B, eta C egoeretan, titularraren etxebizitzari erantsitako kontsulta denean. Debekaturik dago gainerako kasu guztietan.
- j) *Erligiosoa*: Bateragarriak dira I eta II. taldeak, C, D, E eta F egoeretan.
- k) *Kirolerakoa*: Bateragarria da I. taldea, A, B, C eta E egoeretan, lurzatiaren egoitza dutenen erabilera eskusiborako. Debekaturik dago gainerako kasu guztietan.
- l) *Gune askeak eta berdeguneak*: Bateragarriak dira bere talde guztiak.
- m) *Azpiegiturak eta zerbitzu publikoak*: Debekaturik dago bere kategoria eta egoera guztietan.
- n) *Bide sarea*: Debekaturik dago bere kategoria eta egoera guztietan.

## 6. KAPITULUA

### 05 GAKOA. EGOITZAZKO KOLEKTIBO INTENTSIBOA

**6.6.1. Definizioa.**—Dentsitate ertain eta altuko egoitzazko eraikinen erabilerak eta eraikuntza araupetzen ditu, bloke edo dorreari berdinetarako motetan, konposizio askea edo Planak finkatua delarik. Antzerako tipologien inguruan sendotutako Galdakaoko hazkunde berriko arloei aplikatzen zaie.

**6.6.2. Lerrokadurak eta sestrak.**—Askeak izango dira lurzatiaren barruan, dagokion planoak zenbait aldetarako derrigorrezko lerrokadurak xedatzen dituzten salbu. Alabaina, eraikuntzak zatikatu egingo ditu bere eraikuntzazko erritmoak, 40 (berrogei) metro luze baino gehiagoko tratamendu uniformeetatik aurrera, hiri ikuskeraren errepikapenak eta monotonía galarazteko.

**6.5.3. Retranqueos.**—Serán de 2,5 (dos coma cinco) metros a la alineación oficial de fachada, y 3 (tres) metros como a los demás linderos. Empero, los retranqueos a cualesquiera de los otros linderos podrán reducirse o suprimirse, para adosar edificaciones entre sí, total o parcialmente en soluciones de proyecto unitario o siempre que medie acuerdo expreso entre propiedades, que habrá de protocolizarse ante Notario y que se adjuntará con la solicitud de licencia, cuando el proyecto lo haga preciso. Esta tolerancia al adosamiento se limita a 2 (dos) unidades de parcela mínima o fracción superior.

**6.5.4. Parcela mínima.**—La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 600 (seiscientos) m<sup>2</sup>.

**6.5.5. Frentes de parcela.**—El frente mínimo será de 10 (diez) metros y el máximo de 40 (cuarenta) metros lineales en la alineación oficial de fachada.

**6.5.6. Superficie de ocupación máxima.**—Será del 40% (cuarenta por ciento) de la superficie de la parcela en el grado 1. Y del 50% (cincuenta por ciento) de la superficie de parcela en el grado 2.

**6.5.7. Alturas de la edificación.**—La altura máxima de la edificación será de 10 (diez) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas.

**6.5.8. Edificabilidad.**—Será de 1 (un) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> medidos sobre parcela neta en el grado 1, y de 1,5 (uno coma cinco) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> medidos sobre parcela neta en el grado 2. En esta Clave, el 25% de los aprovechamientos posibilitados se destinará a usos no residenciales, escogidos entre los compatibles. En el caso de que en el listado del cálculo del Aprovechamiento Tipo figure otra edificabilidad para una zona determinada, prevalecerá ésta sobre aquélla.

**6.5.9. Usos pormenorizados de la edificación.**—El uso característico de esta Clave es el definido en el artículo 6.5.1, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado:

- a) *Automóvil*: Compatible el grupo III, situaciones C y E, siempre como complemento del uso característico. En situación J, hasta el 70% de la superficie total del solar. Prohibido en todos los demás casos. Se preverán 1,5 plazas de estacionamiento por cada vivienda proyectada.
- b) *Residencial*: Característico en grupo I, situaciones A, B y C (excepto en sótano). Prohibido en todos los demás casos.
- c) *Industrial y almacenaje*: Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- d) *Comercial*: Compatibles los grupos I y II, en situaciones C, D, E y F.
- e) *Oficinas*: Compatible el grupo II, situaciones A, B, y C, si se trata de oficina aneja a la vivienda del titular. Prohibido en todos los demás casos.
- f) *Hostelería*: Permitido grupo III y IV en situaciones E y F.
- g) *Sociocultural, espectáculos y salas de reunión*: Compatible el grupo I, en situación C.
- h) *Educativo*: Permitido grupo I en situaciones E y F.
- i) *Sanitario-asistencial*: Compatible el grupo I para centros asistenciales con internamiento; el grupo II, en situaciones A, B, y C, si se trata de consulta aneja a la vivienda del titular. Prohibido en todos los demás casos.
- j) *Religioso*: Compatibles los grupos I y II, en situaciones C, D, E y F.
- k) *Deportivo*: Compatible el grupo I, situaciones A, B, C y E, para uso exclusivo de los residentes en la parcela. Prohibido en todos los demás casos.
- l) *Espacios libres y zonas verdes*: Compatibles todos sus grupos.
- m) *Infraestructuras y servicios públicos*: Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- n) *Red viaria*: Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

## CAPITULO 6

### CLAVE 05. RESIDENCIAL COLECTIVA INTENSIVA

**6.6.1. Definición.**—Regula los usos y la construcción de edificios residenciales en densidad media y alta, en torno a tipos asimilados al bloque o a la torre, con composición libre o fijada por el Plan. Se aplica sobre áreas de crecimiento reciente de Galdakao, ya consolidadas en torno a tipologías similares.

**6.6.2. Alineaciones y rasantes.**—Serán libres dentro de la parcela, salvo que el plano correspondiente disponga alineaciones obligatorias para ciertas zonas. No obstante, la edificación fraccionará sus ritmos edificatorios a partir de tratamientos uniformes superiores a los 40 (cuarenta) metros de longitud para evitar reiteraciones y monotonía de la escena urbana.

**6.6.3. Atzera-emanguneak.**—Ez da kale aurrealderako atzera-emangunerik ezartzen. Beste jabetzekiko mugaleroetarako atzera-emanguneak eraikuntzaren altueraren erdiko sakonera izango du, salbu eta jabeen artean eraikuntzak adosatze berariazko akordioa egonez gero, Notarioaren aurrean protokolatua beharko dena eta, proiektuak eskatzen duenean, lizentziaren eskabidearekin batera aurkeztuko dena. Lurzati beraren barruan eraiki daitezkeen eraikinen arteko atzera-emangunea eraikin gorenaren altueraren kidekoa izango da gutxienez.

**6.6.4. Gutxienezko lurzattia.**—Gutxienezko lurzatiak 1.000 (mila) m<sup>2</sup> edo gehiagoko azalera izango du, HAPO honi hasierako onespina emateko unean daudenak salbu, hauen azalera gutxienezkotzat joko baita lehen aipatu zifraraino iristen ez bada.

**6.6.5. Lurzatiko aurrealdeak.**—Gutxienezko aurrealdea 30 (hogei-ta hamar) metrokoa izango da. Ez da gehienezko aurrealderik ezartzen.

**6.6.6. Gehienezko okupazioaren azalera.**—Lurzatiaren azaleraren %40koa (berrogeikoa) izango da.

**6.6.7. Eraikuntzaren altuerak.**—Eraikuntzaren gehienezko altuera 15,50 (hamabost koma berrogeita hamar) metrokoa izango da, beste 5,50 (bost koma berrogeita hamar) metrotan eta lurzatioko eraikuntzak okupatutako azaleraren %20an gaintitu daitekeela, eta hori guztia, HAPO honetako beste agiri batzuek (Burutzapen Unitateen B.B.en fitxak) bolumen-baldintzak ezberdinak proposatzen ez badituzte, horrela gertatuz gero hauek izango bailirateke nagusi.

**6.6.8. Eraikikortasuna.**—2,5 (bi koma bost) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>-koa izango da, lurzati garbiaren gainean neurtua. IV. modalitateko arloetan (4.1.41 art.), itzalpetzen dituen plangintzaren figurak finkatzen duena izango da. Alabaina, Ereduzko Probetxamenduen kalkulurako zerrendan, alde jakin baterako, beste eraikikortasun bat agertuz gero, hau izango da nagusi haren gainetik.

**6.6.9. Eraikuntzaren erabilera xehekatua.**—Gako honen erabilera bereizgarria dugu 6.6.1 artikuluan definitzen dena, artikulua honetan, erabilera honetarako zein bateragarriak diren gainerakoetarako, proposatzen diren talde eta egoeren arabera, ondorengo zerrendan ematen diren mugekin bat etorritik:

a) *Automobila*: Bateragarriak dira ondoko taldeok: IV, C, D, E, F eta G egoeretan; V, F egoeran, VI, E egoeran; eta IX, C eta E egoeretan, beti ere erabilera bereizgarriaren osagarria delarik. Talde hauek guztiak, J egoeran, orubearen guztirako azaleraren %70eraino. Debekaturik dago gainerako kasu guztietan. Proiektaturiko etxebizitza bakoitzeko aparkatzeko 1,5 plaza aurreikusiko da.

b) *Egoitzakoa*: Bereizgarria I. taldean, A, B eta C egoeretan (sotano izan ezik). Debekaturik dago gainerako kasu guztietan.

c) *Industriakoa eta biltegiatzekoa*: Bateragarria lehen kategorian, C eta E egoeretan. Debekaturik dago gainerako kasu guztietan.

d) *Merkatariazkako*: Bateragarriak dira jarraiko taldeok: I. taldea B, C eta E egoeretan; II. taldea B, C eta E egoeretan. Debekaturik dago gainerako kasu guztietan.

e) *Bulegoak*: Bateragarriak dira jarraiko taldeok: I. taldea, B, C eta E egoeretan; II. taldea, A (titularren etxebizitzari erantsitako bulegoa deanean), B, C eta E egoeretan. Debekaturik dago gainerako kasu guztietan.

f) *Ostalaritza*: Bateragarriak dira jarraiko taldeok: I. taldea C, E eta F egoeretan. II. taldea B, C, E eta F egoeretan. III. taldea A (Jabeen Erki-degoaren baimen idatzia egonez gero), E eta F egoeretan. IV. taldea A, B, C, D, E eta F egoeretan. Debekaturik dago gainerako kasu guztietan.

g) *Gizarte-kulturazkoa, ikuskizunak eta batzar-aretoak*: Bateragarria da I. taldea C eta E egoeretan, baldin eta sarbideak 15 (hamabost) metro edo gehiagoko zabalera duen herri bide batetik egiten badira. Debekaturik dago gainerako kasu guztietan.

h) *Hezkuntzakoa*: Bateragarriak dira jarraiko taldeok: I. taldea B, C eta E egoeretan. II. taldea B, C eta E egoeretan. IV. taldea C, E eta F egoeretan, baldin eta gune ireki eta erabilera honetarako akotatua, plaza bakoitzeko 1 m<sup>2</sup>-ko heinean, eta, gurpildun-biderik zeharkatu behar izan gabe, lokaletatik ailegagarria dela justikatu ahal bada. V. taldea C, E eta F egoeretan, IV. talderako egin den oharpen berberarekin. Debekaturik dago gainerako kasu guztietan.

i) *Osasun-laguntzazkoa*: Bateragarriak dira jarraiko taldeok: I. taldea E, F eta G egoeretan. II. taldea A (titularren etxebizitzari erantsia bada soilik), C, E eta F egoeretan. Debekaturik dago gainerako kasu guztietan.

j) *Erlijiosoa*: Bateragarriak dira jarraiko taldeok: I. taldea C, E eta F egoeretan, soilik sarbideak 15 (hamabost) metro baino gehiagoko azalera duen herri bidetik egiten badira. II. taldea E, F eta G egoeretan. Aurreko talderako oharpen berbera egiten da bide zabalerari buruz. Debekaturik dago gainerako kasu guztietan.

k) *Kiroletarakoa*: Bateragarriak dira jarraiko taldeok: I. taldea B, C, E eta F egoeretan. II. taldea C, E, F eta G egoeretan, baldin eta sarbidea 15 (hamabost) metro baino gehiagoko zabalera duen kale batetik edukiz gero. Debekaturik dago gainerako kasu guztietan.

l) *Gune askeak eta berdeguneak*: Bateragarria da bere talde guztietan.

m) *Azpiegiturak eta zerbitzu publikoak*: Debekaturik dago bere kategorian eta egoera guztietan.

n) *Bide sarea*: Debekaturik dago bere kategorian eta egoera guztietan.

**6.6.3. Retranqueos.**—No se fijan retranqueos a frente de calle. A los linderos con otras propiedades, el retranqueo será de una profundidad igual a la mitad de la altura de la edificación, salvo que medie acuerdo expreso entre propiedades para adosar las edificaciones, que habrá de protocolizarse ante Notario y se adjuntará con la solicitud de licencia, cuando el proyecto lo haga preciso. El retranqueo entre los diferentes edificios que puedan construirse dentro de la misma parcela será al menos igual a la altura del edificio más alto.

**6.6.4. Parcela mínima.**—La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 1.000 (mil) m<sup>2</sup>, excepto los existentes en el momento de la aprobación inicial de este PGOU, cuya superficie se considerará mínima si no alcanza la cifra mencionada.

**6.6.5. Frentes de parcela.**—El frente mínimo será de 30 (treinta) metros lineales. No se fija frente máximo.

**6.6.6. Superficie de ocupación máxima.**—Será del 40% (cuarenta por ciento) de la superficie de la parcela.

**6.6.7. Alturas de la edificación.**—La altura máxima de la edificación será de 15,50 (quince coma cincuenta) metros, pudiéndose superar la misma en 5,50 (cinco coma cincuenta) metros más en un 20% de la superficie ocupada por la edificación en la parcela, y todo ello siempre que otros documentos de este PGOU (fichas de CC PP de las Unidades de Ejecución) no propongan diferentes condiciones volumétricas, en cuyo caso éstas serán prioritarias.

**6.6.8. Edificabilidad.**—Será de 2,5 (dos coma cinco) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> medidos sobre parcela neta. En áreas de modalidad IV (artículo 4.1.41), será la fijada por la figura de planeamiento que las ampara. Sin embargo, en el caso de que en el listado del cálculo del Aprovechamiento Tipo figurase otra edificabilidad para una zona determinada, prevalecerá ésta sobre aquélla.

**6.6.9. Usos pormenorizados de la edificación.**—El uso característico de esta Clave es el definido en el artículo 6.6.1, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado:

a) *Automóvil*: Compatibles los grupos siguientes: IV, en situaciones C, D, E, F y G; V, en situación F; VI, en situación E, y IX, en situaciones C y E, siempre como complemento del uso característico. Todos esos grupos en situación J, hasta el 70% de la superficie total del solar. Prohibido en todos los demás casos. Se preverán 1,5 plazas de estacionamiento por cada vivienda proyectada.

b) *Residencial*: Característico en grupo I, situaciones A, B y C (excepto en sótano). Prohibido en todos los demás casos.

c) *Industrial y almacenaje*: Compatible la 1.ª categoría, en situaciones C y E. Prohibido en todos los demás casos.

d) *Comercial*: Compatibles los grupos siguientes: el grupo I en situaciones B, C y E; el grupo II en situaciones B, C y E. Prohibido en todos los demás casos.

e) *Oficinas*: Compatibles los siguientes grupos: el grupo I, en situaciones B, C y E; el grupo II, en situaciones A (si se trata de oficina aneja a la vivienda del titular), B, C y E. Prohibido en todos los demás casos.

f) *Hostelería*: Compatibles los siguientes grupos: el grupo I en situaciones C, E y F. El grupo II en situaciones B, C, E y F. El grupo III en situaciones A (siempre que medie autorización escrita de la Comunidad de Propietarios), E y F. El grupo IV en situaciones A, B, C, D, E, F. Prohibido en todos los demás casos.

g) *Sociocultural, espectáculos y salas de reunión*: Compatible el grupo I en situaciones C y E, siempre que los accesos se realicen desde una vía pública de anchura igual o superior a 15 (quince) metros. Prohibido en todos los demás casos.

h) *Educativo*: Compatibles los siguientes grupos: el grupo I en situaciones B, C y E. El grupo II en situaciones B, C y E. El grupo IV en situaciones C, E y F, siempre que se pueda justificar la disposición de espacio abierto y acotado para este uso, en proporción de 1 m<sup>2</sup> por cada plaza, y accesible desde los locales sin necesidad de atravesar una vía pública rodada. El grupo V en situaciones C, E y F, con la misma observación que para el grupo IV. Prohibido en todos los demás casos.

i) *Sanitario-asistencial*: Compatibles los siguientes grupos: el grupo I en situaciones E, F y G. El grupo II en situación A (sólo si es anejo a la vivienda del titular), C, E y F. Prohibido en todos los demás casos.

j) *Religiosa*: Compatibles los siguientes grupos: el grupo I en situaciones C, E y F, sólo cuando los accesos se realicen por vía pública de anchura superior a 15 (quince) metros. El grupo II en situaciones E, F y G. Misma observación sobre la anchura de vías que para el grupo anterior. Prohibido en todos los demás casos.

k) *Deportivo*: Compatibles los siguientes grupos: el grupo I, situaciones B, C, E y F. El grupo II, en situaciones C, E, F y G sólo cuando tengan su acceso desde calle de anchura superior a los 15 (quince) metros. Prohibido en todos los demás casos.

l) *Espacios libres y zonas verdes*: Compatible en todos sus grupos.

m) *Infraestructuras y servicios públicos*: Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

n) *Red viaria*: Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

## 7. KAPITULUA

## 10 GAKOA. INDUSTRIA ESTENTSIBOA

**6.7.1. Definizioa.**—Erreziklapen, biltegiaketa eta eskuztapen industria, zerupekoa gehienbat, urbanizazio baldintza hasi-masizkoak dituela. Bi gradu ezartzen dira erabilera honen intentsitaterako.

**6.7.2. Lerrokadurak eta sestrak.**—Askeak izango dira ordenantzak finkatzen dituen atzera-emanguneen barruan. Bere fatxada guztietako lerrokadura ofizialean derrigorrezkoa izango da itxitura normalizatu bat eraikitzea, Udalak emango duen hesi ereduaren arabera, salbu eta Udalak orubearen jabeek proposatzen duten eredia beren beregi onesten badu.

**6.7.3. Atzera-emanguneak.**—10 (hamar) metrokoak izango dira orubearen edozein mugalerrotaraino. Atzera-emanguneko zerrendetan erakuntzaren bigarren mailako gorputzak eraiki ahal izango dira, hala nola, kontrol edo informaziorako etxolak, 3,50 metroko gehieneko altuera izango dutenak; hauen azalera zenbatu egingo da eraikikortasunaren kalkulurako.

**6.7.4. Gutxienezko lurzatiea.**—Gutxienezko lurzatiak 5.000 (bost mila) m<sup>2</sup> edo gehiagoko azalera izango du 1. graduan, eta 20.000 (hogei mila) m<sup>2</sup>-koa 2. graduan, beren beregi debekaturik geratzen dela eraikinak lokal eta/edo gune irekietan zatikatzea, haien azalera gutxienezko lurzatiea baino zatikaketa egin nahi den beste bider gehiago handiagoa izaterik ez badu.

**6.7.5. Lurzatiako aurrealdeak.**—Ez da gutxienezko edo gehieneko lurzatiako aurrealderik ezartzen.

**6.7.6. Gehieneko okupazioaren azalera.**—Lurzatiaren azalera %20koa (hogeikoa) izango da 1. graduan, eta %10ekoa (hamarrekoa) 2. graduan.

**6.7.7. Eraikuntzaren altuerak.**—Eraikuntzaren gehieneko altuera 6 (sei) metrokoa izango da, Hirigintza Arau hauetan ezarrita dagoen zeduzuraren arabera neurtua. Altuera horren gainetik, jardueraren berezko elementu teknikoak baino ez dira baimentzen, bizigai ez direnak.

**6.7.8. Eraikikortasuna.**—0,4 (zero koma lau) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>-koa izango da, lurzati garbiaren gainean neurtua, 1. graduan, eta 0,15 (zero koma hama-bost) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>-koa, lurzati garbiaren gainean neurtua, 2. graduan. Alabaina, Ereduzko Probetxamenduen kalkulurako zerrendan, alde jakin baterako, beste eraikikortasun bat agertuz gero, hau izango da nagusi haren gainetik.

**6.7.9. Eraikuntzaren erabilera xehekatuak.**—Gako honen erabilera bereizgarria dugu 6.7.1 artikuluan definitzen dena, artikulua honetan, erabilera honetarako zein bateragarriak diren gainerakoetarako, proposatzen diren talde eta egoeren arabera, ondorengo zerrendan ematen diren mugekin bat etorritz:

- a) *Automobila*: Bateragarriak dira jarraiko taldeok: I. taldea, II, III, IV eta V. taldeak G egoeran. IX. taldea G egoeran. Debekaturik dago gainerako kasu guztietan.
- b) *Egoitzakoa*: Gutxienezko lurzati bakoitzeko etxebizitza bat eraikitzea baimentzen da, jagolearen erabilerrako. Debekaturik dago gainerako kategoria eta egoera guztietan.
- c) *Industriakoa eta biltegiaketa*: Bereizgarria hirugarren kategorian, G egoeran. Debekaturik dago gainerako kasu guztietan.
- d) *Merkataritzakoa*: Debekaturik dago bere kategoria eta egoera guztietan.
- e) *Bulegoak*: Bateragarria da II. taldea D egoeran, ekoizpen jarduera nagusiaren zerbitzurako enpresaren administrazio zerbitzueterako soilik. Debekaturik dago gainerako kasu guztietan.
- f) *Ostalaritza*: Debekaturik dago bere kategoria eta egoera guztietan.
- g) *Gizarte-kulturazkoa, ikuskizunak eta batzar-aretoak*: Debekaturik dago bere kategoria eta egoera guztietan.
- h) *Hezkuntzakoa*: Debekaturik dago bere kategoria eta egoera guztietan.
- i) *Osasun-laguntzakoa*: Bateragarria da II. taldea.
- j) *Erlijosoa*: Debekaturik dago bere kategoria eta egoera guztietan.
- k) *Kiroletarako*: Bateragarria da I. taldea, enpresaren erabilera soilerako.
- l) *Gune askeak eta berdeguneak*: Bateragarriak dira talde guztiak.
- m) *Azpiegiturak eta zerbitzu publikoak*: Bateragarriak dira I eta III. taldeak G egoeran. Debekaturik dago gainerako kasu guztietan.
- n) *Bide sarea*: Baimenduta dago gurgildun-sarbideetarako, eta jarduerari loturiko lurzatiaren oinezkoen ibilbideak egiteko.

## 8. KAPITULUA

## 11 GAKOA. INDUSTRIA AGERIA

**6.8.1. Definizioa.**—Orubearen okupazio partziala izan eta bere mugalarro guztietan atzera-emangunea egiten duen tamainu ertaineko industri instalazioen erabilera eta eraikuntza araupetzen ditu.

## CAPITULO 7

## CLAVE 10. INDUSTRIA EXTENSIVA

**6.7.1. Definición.**—Industria de reciclaje, almacenamiento y manipulación, principalmente al aire libre, con condiciones elementales de urbanización. Se establecen dos grados para la intensidad de este uso.

**6.7.2. Alineaciones y rasantes.**—Serán libres dentro de los retranqueos fijados por la ordenanza. En la alineación oficial de todas sus fachadas será obligatoria la construcción de un cerramiento normalizado de acuerdo con el modelo de vallado que será facilitado por el Ayuntamiento, salvo que éste apruebe expresamente el modelo propuesto por los propietarios del solar.

**6.7.3. Retranqueos.**—Serán de 10 (diez) metros a cualquier linder del solar. En las franjas de retranqueo podrán edificarse cuerpos secundarios de la edificación, tales como garitas de control o información, de una altura máxima de 3,50 metros, y cuya superficie computará a los efectos del cálculo de la edificabilidad.

**6.7.4. Parcela mínima.**—La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 5.000 (cinco mil) m<sup>2</sup>, en el grado 1, y 20.000 (veinte mil) m<sup>2</sup> en el grado 2, quedando expresamente prohibida la fragmentación de los edificios en locales y/o espacios abiertos cuando su superficie no pueda superar la correspondiente a una parcela mínima en tantas veces como se pretenda realizar la fragmentación.

**6.7.5. Frentes de parcela.**—No se fijan los frentes mínimos o máximos de parcela.

**6.7.6. Superficie de ocupación máxima.**—Será del 20% (veinte por ciento) de la superficie neta del solar, en el grado 1, y del 10% (diez por ciento) en el grado 2.

**6.7.7. Alturas de la edificación.**—La altura máxima de la edificación será de 6 (seis) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas. Por encima de dicha altura sólo se permite la construcción de elementos técnicos propios de la actividad, no habitables.

**6.7.8. Edificabilidad.**—Será de 0,4 (cero coma cuatro) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> medidos sobre parcela neta en el grado 1, y de 0,15 (cero coma quince) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> medidos sobre parcela neta en el grado 2. Sin embargo, en el caso de que en el listado del cálculo del Aprovechamiento Tipo figurase otra edificabilidad para una zona determinada, prevalecerá ésta sobre aquella.

**6.7.9. Usos pormenorizados de la edificación.**—El uso característico de esta Clave es el definido en el artículo 6.7.1, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado:

- a) *Automóvil*: Compatibles los siguientes grupos: el grupo I. Los grupos II, III, IV y V, en situación G. El grupo IX, en situación G. Prohibidos en todos los demás casos.
- b) *Residencial*: Se permite la construcción de una vivienda por parcela mínima, para uso de vigilante, prohibido en todas las demás categorías y situaciones.
- c) *Industrial y almacenaje*: Característico en tercera categoría, situación G. Prohibido en todos los demás casos.
- d) *Comercial*: Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- e) *Oficinas*: Compatible el grupo II en situación D, sólo para servicios administrativos de la empresa, al servicio de la actividad productiva principal. Prohibido en todos los demás casos.
- f) *Hostelería*: Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- g) *Sociocultural, espectáculos y salas de reunión*: Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- h) *Educativo*: Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- i) *Sanitario-asistencial*: Compatible el grupo II.
- j) *Religioso*: Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- k) *Deportivo*: Compatible el grupo I, uso privativo de la empresa.
- l) *Espacios libres y zonas verdes*: Compatibles todos los grupos.
- m) *Infraestructuras y servicios públicos*: Compatibles los grupos I y III, en situación G. Prohibido en todos los demás casos.
- n) *Red viaria*: Permitido para accesos rodados, y para itinerarios peatonales en la parcela vinculada a la actividad.

## CAPITULO 8

## CLAVE 11. INDUSTRIA EXENTA

**6.8.1. Definición.**—Regula los usos y la construcción de instalaciones industriales de tamaño medio, con ocupación parcial del solar y retranqueada por todos sus linderos.



**6.8.2. Lerrokadurak eta sestrak.**—Askeak izango dira ordenantzek finkatzen dituzten atzera-emanguneen barruan, lerrokaduren planoak, erai-kuntzaren aurrealde jakin baterako, fatxadako lerrokadura ofizialera, derigorrezkoren bat ezartzen badio salbu.

**6.8.3. Atzera-emangunea.**—10 (hamar) metrokoak izango dira orubearen aurrealdera, eta 5 (bost) metrokoa gainerako mugaleroetara. Alabaina, jabe mugakideen arteko akordioa egonez gero, atzera-emangune hauek gutxitu ahal izango dira, adierazitako zerrenda ez betetzeak, kasu honetarako, egoeraren arabera eta seguratsunari begira, ezarriko diren erabilera mugak (suteen aurrezaintza eta itzalketa, auzokideari sortutako eraginak, etaba.) bete behar izatea dakarrela kontutan izanik. Atzera-emanguneko zerrendetan erai-kuntzaren bigarren mailako gorputzak eraiki ahal izango dira, hala nola, kontrol edo informaziorako etxolak, 3,50 (hiru koma berrogeita hamar) metroko gehienezko altuera izango dutenak; hauen azalera zenbaitu egingo da eraikikortasunaren kalkulurako eta, beti ere, zerrenda aske bat utzi beharko da suhiltzaileen zerbitzurako, gutxienez, 3,50 (hiru koma berrogeita hamar) metrokoa. Atzera-emangunea honako muga hauek betez erabiliko da:

a) Kanpo lerrokadurazko atzera-emangunean:

Baimenduta	Baimendugabea
— Lorategiak	— Nolanahiko biltegiarako
— Aparkalekua	— Instalazio osagarriak
— Ibilgailuen igaroa	— Eraikuntza osagarriak (*)
— Zamalanak	— Kontrolatu gabeko hondakinen gordailua
	— Ibilgailuen igaroari oztopatzea

(\*) Kontrol etxola baimentzen da.

b) Albo eta atzeko mugaleroetarazko atzera-emangunean:

Baimenduta	Baimendugabea
— Lorategiak	— Ibilgailuen igaroari oztopatzea
— Aparkalekua	— Eraikuntza osagarriak
— Ibilgailuen igaroa	— Kontrolatu gabeko hondakinen gordailua
— Zamalanak	— Biltegiarako
— Instalazio osagarriak	

HAPO honen berrikuspena onetsi baino lehen sendotarik dauden erai-kuntzek, ordezkatzen ez diren bitartean, dauden atzera-emanguneen egungo jarrerari eutsiko ahal izango diote.

**6.8.4. Gutxienezko eta gehienezko lurzuria.**—Gutxienezko lurzuria 2.500 (bi mila eta bostehun) m<sup>2</sup> edo gehiagoko azalera izango du, beren beregi debekaturik geratzen dela lokaletan zatikatzea, haren azalera gutxienezko lurzuria baino zatikaketa egin nahi den beste bider gehiago handiagoa izaterik ez badu. Gehienezko lurzuria 15.000 (hamabost mila) m<sup>2</sup> edo gutxiagoko azalera izango du.

**6.8.5. Lurzuria aurrealdeak.**—Gutxienezko aurrealdea 20 (hogei) metrokoa izango da fatxadako lerrokadura ofizialera. Ez da gehienezko aurrealderik ezartzen.

**6.8.6. Gehienezko okupazioaren azalera.**—Lurzuriaren azalera garbiaren %50ekoa (berrogeita hamarrekoa) izango da.

**6.8.7. Eraikuntzaren altuerak.**—Eraikuntzaren gehienezko altuera 12 (hamabi) metrokoa izango da, Hirigintza Arau hauetan ezarritako dagoen prozeduraren arabera neurtua. Aluera horren gainetik, ekoizpen prozesuaren berezko elementu teknikoak instalatzea baino ez da baimenduko, bizigai ez direnak, edo eraikuntzaren gorputz bereziak, gehienezko okupazioaren %20 (hogei) baino gehiagokoa izango ez den azalera batean. Gorputz hauek bizigai izanez gero, beren azalera kontagarria izango da hurrengo artikuluan ezartzen den eraikikortasun mugaren kalkulurako.

**6.8.8. Eraikortasuna.**—3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>-koa izango da, lurzuri garbiaren gainean neurtua.

**6.8.9. Diseinuaren baldintzak:**

a) Industri erabilerrari dagozkion baldintza orokorren arabera, erai-kuntzak 80 (laurogei) metroko gehienezko luzerako blokeetan zatikatuko da, 3,50 (hiru koma berrogeita hamar) metroko igarobide askea utzi beharko dela deskribatutako unitate bakoitzeko edo zatikiko, suhiltzaileen zerbitzurako.

b) Gune bat gordeko da fatxadako aurrealdean, gutxienez 5 (bost) metroko zabalerakoa, kamioiak igaro eta egoteko. Bereizi beharko dira, ahal den neurrian, turismoen aparkalekua, administrazio departamentuetarako sarbideei lotuta kokatuko dena, eta industri ibilgailuetarako.

**6.8.2. Alineaciones y rasantes.**—Serán libres dentro de los retranqueos fijados por las ordenanzas, a no ser que el plano de alineaciones disponga alguna obligatoria, para un determinado frente de edificación a la alineación oficial de fachada.

**6.8.3. Retranqueos.**—Serán de 10 (diez) metros a frente de solar y de 5 (cinco) metros a los restantes linderos. No obstante, y siempre que medie mutuo acuerdo entre propietarios colindantes, estos retranqueos podrán reducirse, con independencia de que el incumplimiento de la franja indicada supondrá el sometimiento a las limitaciones de uso, según la situación, que se establezcan para este caso, en aras de la seguridad (prevención y extinción de incendios, impactos causados al vecino, etc.). En las franjas de retranqueo podrán edificarse cuerpos secundarios de la edificación, tales como garitas de control o información, de una altura máxima de 3,50 (tres coma cincuenta) metros, y cuya superficie computará a los efectos del cálculo de la edificabilidad, dejando, en todo caso, una franja expedita para el servicio de bomberos de una anchura mínima de 3,50 (tres coma cincuenta) metros. El espacio de retranqueo se utilizará de acuerdo con las siguientes limitaciones:

a) En espacio de retranqueo a alineación exterior:

Permitido	No permitido
— Ajardinamiento	— Almacenaje de cualquier tipo
— Aparcamiento	— Instalaciones auxiliares
— Paso vehículos	— Construcciones auxiliares (*)
— Carga-descarga	— Depósito de residuos no controlados
	— Obstaculización del paso de vehículos

(\*) Se permite garita de control.

b) En espacio de retranqueo a linderos laterales y traseros:

Permitido	No permitido
— Ajardinamiento	— Obstáculos paso de vehículos
— Aparcamientos	— Construcciones auxiliares
— Paso de vehículos	— Depósito de residuos no controlados
— Carga-descarga	— Almacenamiento
— Instalaciones auxiliares	

Las edificaciones que estuvieran consolidadas antes de la aprobación de la presente revisión del PGOU podrán conservar, en tanto no fueran sustituidas, la disposición actual de los retranqueos existentes.

**6.8.4. Parcelas mínima y máxima.**—La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 2.500 (dos mil quinientos) m<sup>2</sup>, quedando expresamente prohibida la fragmentación en locales cuando la superficie de la parcela adscrita a la misma no pueda superar la correspondiente a una parcela mínima en tantas veces como se pretenda realizar la fragmentación. La parcela máxima tendrá una superficie igual o inferior a los 15.000 (quince mil) m<sup>2</sup>.

**6.8.5. Frentes de parcela.**—El frente mínimo será de 20 (veinte) metros a la alineación oficial de fachada. No se fija el frente máximo.

**6.8.6. Superficie de ocupación máxima.**—Será del 50% (cincuenta por ciento) de la superficie neta de la parcela.

**6.8.7. Alturas de la edificación.**—La altura máxima de la edificación será de 12 (doce) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas. Por encima de dicha altura, sólo se permitirá la instalación de elementos técnicos inherentes al proceso productivo, no habitables, o de cuerpos singulares de la edificación en una superficie que no excederá el 20% (veinte por ciento) de la de ocupación máxima. Cuando estos cuerpos sean habitables, su superficie computará a los efectos del cumplimiento del techo de edificabilidad establecido en el siguiente artículo.

**6.8.8. Edificabilidad.**—Será de 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> medidos sobre parcela neta.

**6.8.9. Condiciones de diseño:**

a) De acuerdo con las condiciones generales que afectan al uso industrial, se fraccionará la edificación en bloques de longitud máxima de 80 (ochenta) metros, dejando un paso expedito de 3,50 (tres coma cincuenta) metros cada unidad descrita o fracción de ella, para el servicio de bomberos.

b) Se reservará un espacio en el frente de fachada de al menos 5 (cinco) metros de ancho para paso y estancia de camiones, procurando independizar las zonas de estacionamiento de turismo, que debe situarse vinculada a los accesos a los departamentos administrativos, y las de vehículos industriales.

c) Jardueraren berezko zamalanak lurzatiaren barruan egingo dira oso-osorik.

**6.8.10. Eraikuntzaren erabilera xehekatuak.**—Gako honen erabilera bereizgarria dugu 6.8.1 artikuluan definitzen dena, artikulua honetan, erabilera honetarako zein bateragarriak diren gainerakoetarako, proposatzen diren talde eta egoeren arabera, ondorengo zerrendan ematen diren mugekin bat etorritz:

a) *Automobila*: Bateragarriak dira talde guztiak; gune itxiak izanez gero, G egoeran. Lurzatiak kaleko aurrealdera jotzen badu eta kaleko beste aldean industrias besteko erabilera egonez gero, F egoeran soilik. Debekaturik dago gainerako egoeretan.

b) *Egoitzazkoa*: Gutxienezko lurzati bakoitzeko etxebizitza bat eraikitzea baimentzen da, jagolearen erabilerrako. Debekaturik dago gainerako kategoriatan eta egoera guztietan.

c) *Industriakoa eta biltegiatza*: Bereizgarria hirugarren kategorian, F eta G egoeretan. Debekaturik dago gainerako kasu guztietan.

d) *Merkataritza*: Bateragarria da VII. taldea, F eta G egoeretan. Debekaturik dago gainerako kasu guztietan.

e) *Bulegoak*: Bateragarria da II. taldea D, E, F eta G egoeretan, ekoizpen jardueraren nagusien zerbitzarako enpresaren administrazio zerbitzuetarako soilik. Debekaturik dago gainerako kasu guztietan.

f) *Ostalaritza*: Debekaturik dago bere kategoriatan eta egoera guztietan.

g) *Gizarte-kulturazkoa, ikuskizunak eta batzar-aretoak*: Debekaturik dago bere kategoriatan eta egoera guztietan.

h) *Hezikuntzazkoa*: Bateragarria da V. taldea, G egoeran, poligonoko industri jarduerari loturiko lanbide heziketako zentroetarako soilik. Debekaturik dago gainerako kasu guztietan.

i) *Osasun-laguntzazkoa*: Bateragarria da II. taldea.

j) *Erlijosoa*: Debekaturik dago bere kategoriatan eta egoera guztietan.

k) *Kiroletarakoa*: Bateragarria da I. taldea, enpresaren erabilera soilerako.

l) *Gune askeak eta berdeguneak*: Bateragarriak dira talde guztiak.

m) *Azpiegiturak eta zerbitzu publikoak*: Bateragarriak dira I eta III. taldeak G egoeran. Debekaturik dago gainerako kasu guztietan.

n) *Bide sarea*: Baimenduta dago gurpildun-sarbidetarako, eta jarduerari loturiko lurzatiaren oinezkoen ibilbideak egiteko.

c) Se resolverán íntegramente, en el interior de la parcela, las operaciones de carga y descarga propias de la actividad.

**6.8.10. Usos pormenorizados de la edificación.**—El uso característico de esta Clave es el definido en el artículo 6.8.1, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado:

a) *Automóvil*: Compatibles todos los grupos; si son espacios cerrados, en situación G. Cuando la parcela dé a frente de calle en cuya otra margen exista un uso distinto del industrial, sólo en situación F. Prohibido en las demás situaciones.

b) *Residencial*: Se permite la construcción de una vivienda por parcela mínima, para uso de vigilante. Prohibido en todas las demás categorías y situaciones.

c) *Industrial y almacenaje*: Característica la tercera categoría, situaciones F y G. Prohibido en todos los demás casos.

d) *Comercial*: Compatible el grupo VII, situaciones F y G. Prohibido en todos los demás casos.

e) *Oficinas*: Compatible el grupo II en situación D, E, F y G, sólo para servicios administrativos de las empresas, al servicio de las actividades productivas principales. Prohibido en todos los demás casos.

f) *Hostelería*: Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

g) *Sociocultural, espectáculos y salas de reunión*: Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

h) *Educativo*: Compatible en grupo V, situación G, sólo para centros de formación profesional vinculados a la actividad industrial del polígono. Prohibido en todos los demás casos.

i) *Sanitario-asistencial*: Compatible el grupo II.

j) *Religioso*: Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

k) *Deportivo*: Compatible el grupo I, para uso privativo de la empresa.

l) *Espacios libres y zonas verdes*: Compatibles todos sus grupos.

m) *Infraestructuras y servicios públicos*: Compatibles los grupos I y III, en situación G. Prohibido en todos los demás casos.

n) *Red viaria*: Permitido para accesos rodados, y para itinerarios peatonales en la parcela vinculada a la actividad.

## 9. KAPITULUA

### 12 GAKOA. INDUSTRIA ADOSATUA

**6.9.1. Definizioa.**—Tamainu txiki ertaineko industriaren erabilera eta eraikuntza araupetzen ditu; industriak orubearen okupazio partziala du eta nabea orubearen mugalerroei adosatzea baimentzen da.

**6.9.2. Lerrokadurak eta sestrak.**—Lerrokaduren planoan definiturik daudenak izango dira. Plano horren arabera derrigorrezkoak ez badira, askeak izango dira atzera-emanguneek ezartzen dituzten mugen barruan.

**6.9.3. Atzera-emangunea.**—Planoetan grafiatzen direnak, hauek finkatzen badira, errespetatu beharko dira orubearen aurrealderako atzera-emanguneari dagokionez. Planoetan grafiaturik ez egonez gero, 5,50 (bost koma berrogeita hamar) metroko atzera-emangunea errespetatuko da, edo kenduko da, baldin eta, bidean, gurpildun zirkulaziorako karriletan eraginik izan gabe, 7,50 (zazpi koma berrogeita hamar) metroko gutxienezko gunea badago. Ez da lurzati mugaleroetarako derrigorrezko atzera-emangunerik ezartzen. Alabaina, alboetako mugaleroetarainoko 3 (hiru) metroko atzera-emangunea eta atzeko mugalerrorako 4 (lau) metrokoa errespetatzen ez duten industrietan, kasu honetarako, egoeraren arabera eta seguratsunari begira, ezartzen diren erabilera mugak (suteen aurrezaintza eta itzalketa, auzokideari sortutako eraginak, etaba.) bete beharko dituzte.

Atzera-emanguneko zerrendetan eraikuntzaren bigarren mailako gorputzak eraiki ahal izango dira, hala nola, kontrol edo informaziorako etxolak, 3,50 (hiru koma berrogeita hamar) metroko gehienezko altuera izango dutenak; hauen azalera zenbatu egingo da eraikortasunaren kalkulurako eta, beti ere, zerrenda aske bat utzi beharko da suteen aurkako segurtasunerako, gutxienez, 3,50 (hiru koma berrogeita hamar) metrokoa. Atzera-emangunea honako muga hauek betez erabiliko da:

a) Kanpo lerrokadurazko atzera-emangunean:

Baimenduta	Baimendugabea
— Lorategiak	— Nolanahiko biltegiaketa
— Aparkalekua	— Instalazio osagarriak
— Ibilgailuen igarora	— Eraikuntza osagarriak (*)
— Zamalanak	— Kontrolatu gabeko hondakinen gordailua
	— Ibilgailuen igaroiri oztopatzea

(\*) Kontrol etxola baimentzen da.

## CAPITULO 9

### CLAVE 12. INDUSTRIA ADOSADA

**6.9.1. Definición.**—Regula los usos y la construcción de la industria de tamaño pequeño medio, con ocupación parcial del solar, en la que se permite el adosamiento de la nave a sus linderos.

**6.9.2. Alineaciones y rasantes.**—Serán las que vengan definidas por el plano de alineaciones. Si dicho plano no las fija como obligatorias, las alineaciones serán libres dentro de las limitaciones impuestas por los retranqueos.

**6.9.3. Retranqueos.**—Será obligatorio respetar los grafiados en planos, cuando éstos se fijen, para el retranqueo al frente de solar. Cuando no vengan grafiados en planos, se respetará un retranqueo de 5,50 (cinco coma cincuenta) metros, o suprimirse, siempre que al menos haya un espacio de 7,50 (siete coma cincuenta) metros en la vía sin que incida en los carriles de circulación rodada. No se fija retranqueo obligatorio a los linderos de parcela. Empero, las industrias que no respeten un retranqueo de 3 (tres) metros a los linderos laterales y de 4 (cuatro) metros al linderos posterior, deberán someterse a las limitaciones de uso según la situación, que se establecen para este caso, en aras de la seguridad (prevención y extinción de incendios, impactos causados al vecino, etc).

En las franjas de retranqueo podrán edificarse cuerpos secundarios de la edificación, tales como garitas de control o información, de una altura máxima de 3,50 metros, y cuya superficie computará a los efectos del cálculo de la edificabilidad, siempre que estos cuerpos dejen, en cualquier caso, expedito un paso de 3,50 (tres coma cincuenta) metros de ancho mínimo para seguridad contra incendio, y de acuerdo con las siguientes limitaciones:

a) En espacio de retranqueo a alineación exterior:

Permitido	No permitido
— Ajardinamiento	— Almacenaje de cualquier tipo
— Aparcamiento	— Instalaciones auxiliares
— Paso vehículos	— Construcciones auxiliares (*)
— Carga-descarga	— Depósito de residuos no controlados
	— Obstaculización del paso de vehículos

(\*) Se permite garita de control.

## b) Albo eta atzeko mugaleroetaranzko atzera-emangunean:

Baimenduta	Baimendugabea
— Lorategiak	— Ibilgailuen igaroari oztopatzea
— Aparkalekua	— Eraikuntza osagarriak
— Ibilgailuen igaroa	— Kontrolatu gabeko hondakinen gordailua
— Zamaanak	— Bilkegiraketa
— Instalazio osagarriak	

## b) En espacio de retranqueo a linderos laterales y traseros:

Permitido	No permitido
— Ajardinamiento	— Obstáculos paso de vehículos
— Aparcamientos	— Construcciones auxiliares
— Paso de vehículos	— Depósito de residuos no controlados
— Carga-descarga	— Almacenamiento
— Instalaciones auxiliares	

**6.9.4. Gutxienezko eta gehienezko lurzattia.**—Gutxienezko lurzattia 500 (bostehun) m<sup>2</sup> edo gehiagoko azalera izango du; bertan enpresa bat bakarrik instalatu ahal izango da, beren beregi debekaturik geratzen dela lokaletan zatikatzea, haren azalera gutxienezko lurzattia baino zati-kaketa egin nahi den beste bider gehiago handiagoa izaterik ez badu. Gehienezko lurzattia 2.000 (bi mila) m<sup>2</sup> edo gutxiagoko azalera izango du.

**6.9.5. Lurzatiako aurrealdeak.**—Fatxadako lerrokadura ofizialerako gutxienezko aurrealdea 10 (hamar) metrokoa izango da. Gehienezko aurrealdea 25 (hogeita bost) metrokoa izango da.

**6.9.6. Gehienezko okupazioaren azalera.**—Lurzatiaren azalera garbiaren %85ekoa (laurogeita hamarrekota) izango da.

**6.9.7. Eraikuntzaren altuerak.**—Eraikuntzaren gehienezko altuera 9 (bederati) metrokoa izango da, Hirigintza Arau hauetan ezarrita dagoen prozeduraren arabera neurtua. Altuera horren gainetik, ekoizpen prozesuaren berezko elementu teknikoak instalatzea baino ez da baimenduko, bizigai ez direnak.

**6.9.8. Eraikortasuna.**—4 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>-koa izango da, lurzati garbiaren gainean neurtua.

**6.9.9. Diseinuaren baldintzak:**

a) Industri erabilerari dagozkion baldintza orokorren arabera, eraikuntzak 80 (laurogei) metroko gehienezko luzerako blokeetan zatikatuko da, 3,50 (hiru koma berrogeita hamar) metroko igarobide askea utzi behar-kodela deskribatutako unitate bakoitzeko edo zatikiko, suhiltzaileen zerbitzurako.

b) Gune bat gordeko da fatxadako aurrealdean, gutxienez 5 (bost) metroko zabalerakoa, kamioiak igaro eta egoteko. Bereizi beharko dira, ahal den neurrian, turismoen aparkalekua, administrazio departamentuetarako sarbideei lotuta kokatuko dena, eta industri ibilgailuetarako.

**6.9.10. Eraikuntzaren erabilera xehekatuak.**—Gako honen erabilera bereizgarria dugu 6.9.1 artikuluan definitzen dena, artikulua honetan, erabilera honetarako zein bateragarriak diren gainerakoetarako, proposatzen diren talde eta egoeren arabera, ondorengo zerrendan ematen diren mugekin bat etorri:

a) *Automobila*: Bateragarriak dira jarraiko taldeok: I, II eta III.a D eta G egoeran. IV, V, VI eta IX. taldeak G egoeran. VII eta VIII. taldeak G egoeran (eraikin agerietan soilik). Debekaturik dago gainerako kasuetan.

b) *Egoitzazkoa*: Bost gutxienezko lurzatti multzo bakoitzeko etxebizitza bat eraikitzea baimentzen da, jagolearen erabilerarako. Debekaturik dago gainerako kategoria eta egoera guztietan.

c) *Industriakoa eta biltegiatzenak*: Bereizgarria hirugarren kategorian, G egoeran, eraikin adosatutak badira, eta laugarren kategoria, G egoeran, eraikin ageriak badira. Debekaturik dago gainerako kasu guztietan.

d) *Merkataritzakoa*: Bateragarria da VII. taldea, F eta G egoeretan. Debekaturik dago gainerako kasu guztietan.

e) *Bulegoak*: Bateragarria da II. taldea D, E, F eta G egoeretan, ekoizpen jarduerara nagusien zerbitzurako enpresaren administrazio zerbitzuetarako soilik. Debekaturik dago gainerako kasu guztietan.

f) *Ostalaritza*: Bateragarria da II. taldea, F eta G egoeran. Debekaturik dago gainerako kasu guztietan.

g) *Gizarte-kulturazkoa, ikuskizunak eta batzar-aretoak*: Bateragarria da I. taldea, F egoeran. Debekaturik dago gainerako kasu guztietan.

h) *Hezkuntzakoa*: Bateragarria da V. taldea, G egoeran, kokaturik dagoeneko poligonoko industri jarduerari loturiko lanbide heziketako zentroetarako soilik. Debekaturik dago gainerako kategoria eta egoera guztietan.

i) *Osasun-laguntzazkoa*: Bateragarria da II. taldea.

j) *Erlijosoa*: Debekaturik dago bere kategoria eta egoera guztietan.

k) *Kiroletarakoa*: Bateragarria da I. taldea, F egoeran. Debekaturik dago gainerako kasu guztietan.

l) *Gune askeak eta berdeguneak*: Bateragarria da bere talde guztietan.

m) *Azpiegiturak eta zerbitzu publikoak*: Bateragarriak dira I. taldea, F eta G egoeretan, landagunearen berezkoak diren modalitateetan izan ezik. Debekaturik dago gainerako kasu guztietan.

n) *Bide sarea*: Baimenduta dago gurgildun-sarbideetarako, eta jarduerari loturiko lurzattia oinezkoen ibilbideak egiteko.

**6.9.4. Parcelas mínima y máxima.**—La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 500 (quinientos) m<sup>2</sup>, en los que sólo se podrá instalar una única empresa, quedando expresamente prohibida la fragmentación de locales cuando su superficie no pueda superar la correspondiente a una parcela mínima en tantas veces como se pretenda realizar la fragmentación. La parcela máxima tendrá una superficie igual o inferior a los 2.000 (dos mil) m<sup>2</sup>.

**6.9.5. Frentes de parcela.**—El frente mínimo a la alineación oficial de fachada será de 10 (diez) metros. El frente máximo será de 25 (veinticinco) metros.

**6.9.6. Superficie de ocupación máxima.**—Será del 85% (ochenta y cinco por ciento) de la superficie neta de la parcela.

**6.9.7. Alturas de la edificación.**—La altura máxima de la edificación será de 9 (nueve) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas. Por encima de dicha altura, sólo se permitirá la instalación de elementos técnicos inherentes al proceso productivo, no habitables.

**6.9.8. Edificabilidad.**—Será de 4 (cuatro) m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> medidos sobre parcela neta.

**6.9.9. Condiciones de diseño:**

a) De acuerdo con las condiciones generales que afectan al uso industrial, se fraccionará la edificación en bloques de longitud máxima de 80 (ochenta) metros, dejando un paso expedito de 3,50 (tres coma cincuenta) metros cada unidad descrita o fracción de ella, para el servicio de bomberos.

b) Se reservará un espacio en el frente de fachada de al menos 5 (cinco) metros de ancho para paso y estancia de camiones, procurando independizar las zonas de estacionamiento de turismos, que debe situarse vinculada a los accesos a los departamentos administrativos, y las de vehículos industriales.

**6.9.10. Usos pormenorizados de la edificación.**—El uso característico de esta Clave es el definido en el artículo 6.9.1, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado:

a) *Automóvil*: Compatibles los siguientes grupos: I, II y III en situación D y G. Grupos IV, V, VI y IX en situación G. Grupos VII y VIII en situación G (solo sobre edificios exentos). Prohibido en todos los demás casos.

b) *Residencial*: Se permite la construcción de una vivienda por cada grupo de cinco parcelas mínimas, para uso de vigilante. Prohibido en todas las demás categorías y situaciones.

c) *Industrial y almacenaje*: Característica la tercera categoría, situación G, si se trata de edificios adosados, y la cuarta categoría, situación G, si se trata de edificios exentos. Prohibido en todos los demás casos.

d) *Comercial*: Compatible el grupo VII, situaciones F y G. Prohibido en todos los demás casos.

e) *Oficinas*: Compatible el grupo II en situación D, E, F y G, sólo para servicios administrativos de las empresas, al servicio de las actividades productivas principales. Prohibido en todos los demás casos.

f) *Hostelería*: Compatible el grupo II, en situación F y G. Prohibido en todos los demás casos.

g) *Sociocultural, espectáculos y salas de reunión*: Compatible el grupo I, en situación F. Prohibido en todos los demás casos.

h) *Educativo*: Compatible el grupo V, situación G, solo para centros de formación profesional vinculados a la actividad industrial propia del polígono en que se sitúa. Prohibido en todas las demás categorías y situaciones.

i) *Sanitario-asistencial*: Compatible el grupo II.

j) *Religioso*: Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

k) *Deportivo*: Compatible el grupo I, en situación F. Prohibido en todos los demás casos.

l) *Espacios libres y zonas verdes*: Compatible en todos sus grupos.

m) *Infraestructuras y servicios públicos*: Compatible el grupo I, en situaciones F y G, excepto aquellas modalidades del grupo que sean propias del medio rural. Prohibido en todos los demás casos.

n) *Red viaria*: Permitido para accesos rodados, y para itinerarios peatonales en la parcela vinculada a la actividad.

## 10. KAPITULUA

## 20 GAKOA. MERKATARITZAZKO AGERIA

**6.10.1. Definizioa.**—Eraikin eskusiboan egiten den txikizkako eta/edo handizkako merkataritzarako destinatuturik dauden eraikinen erabilerak eta eraikuntza araupezen ditu, orubearen okupazio partziala eginez eta bere mugaleroetako batetik atzera-emanguneak duela.

**6.10.2. Lerrokadurak eta sestrak.**—Askeak izango dira ordenantzek finkatzen dituzten atzera-emanguneen barruan, lerrokaduren planoak, fatxadako lerrokadura ofizialera jotzen duen eraikuntzako aurrealde zehatz baterako, derrigorrezkoen bat ezarri ezik.

**6.10.3. Atzera-emanguneak.**—Ez da orubearen aurrealderako atzera-emangunerik egongo, aurreko artikuluan xedatu dena gora-behera; eta 3 (hiru) metrokoa izango da gainerako mugaleroetara.

**6.10.4. Gutxienezko lurzatia.**—Gutxienezko lurzatiak 500 (bostehun) m<sup>2</sup> edo gehiagoko azalera izango du.

**6.10.5. Lurzatiako aurrealdeak.**—20 (hogei) metrokoa izango da fatxadako lerrokadura ofizialera.

**6.10.6. Gehienezko okupazioaren azalera.**—Lurzatiaren azalera %70ekoa (hirurogeita hamarrekoa) izango da.

**6.10.7. Eraikuntzaren altuerak.**—Eraikuntzaren gehienezko altuera 8 (zortzi) metrokoa izango da, Hirigintza Arau hauetan ezarrita dagoen prozeduraren arabera neurtua. Altuera horren gainetik, eraikuntzaren gorputz bereziak baino ez dira baimentzen, gehienezko okupazio azaleraren %20tik gorakoa izango ez den azalera batean, azalera hori kontatuko dela eraikortasuna zehazteko.

**6.10.8. Eraikortasuna.**—1 (bat) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>-koa izango da, lurzati garbiaren gainean neurtua. Alabaina, Ereduzko Probetxamenduaren kalkulurako zerrendan, alde jakin baterako, beste eraikortasun bat agertuz gero, hau izango da nagusi haren gainetik.

**6.10.9. Eraikuntzaren erabilera xehekatuak.**—Gako honen erabilera bereizgarria dugu 6.10.1 artikuluan definitzen dena, artikulua honetan, erabilera honetarako zein bateragarriak diren gainerakoetarako, proposatzen diren talde eta egoeren arabera, ondorengo zerrendan ematen diren mugekin bat etorriz:

a) *Automobila*: Bateragarria da I. taldea, II, III eta IV. taldeak D egoeran. J egoeran, orubearen guztizko azalera %70eraino. Debekaturik dago gainerako kasu guztietan.

b) *Egoitzakoa*: Debekaturik dago bere kategoria eta egoera guztietan.

c) *Industriakoa eta biltegiatza*: Bateragarriak dira 1 eta 2. kategoria, D eta G egoeran.

d) *Merkataritzakoa*: Bereizgarria da I, II, III, IV eta V. taldeetan, F eta G egoeretan. VI. taldea, H egoeran. Debekaturik dago gainerako kasu guztietan.

e) *Bulegoak*: Debekaturik dago bere talde guztietan, salbu eta bertan garatzen den merkataritza jardueraren zerbitzurako establezimenduen berezko administrazio zerbitzuak, eta behin ere erabilera bateragarrietarako onarturik dagoen portzentaia gainditu gabe.

f) *Ostalaritza*: Bateragarriak dira I eta II. taldeak, A egoeran. Debekaturik dago gainerako kasu guztietan.

g) *Gizarte-kulturazkoa, ikuskizunak eta batzar-aretoak*: Bateragarriak dira I eta II. taldeak, A egoeran. Debekaturik dago gainerako kasu guztietan.

h) *Hezkuntzakoak*: Debekaturik dago bere kategoria eta egoera guztietan.

i) *Osasun-laguntzakoak*: Bateragarria da II. taldea, D eta G egoeretan.

j) *Erlijosak*: Debekaturik dago bere kategoria eta egoera guztietan.

k) *Kiroletarakoak*: Bateragarriak dira I eta II. taldeak, A egoeran. Debekaturik dago gainerako kasu guztietan.

l) *Gune askeak eta berdeguneak*: Bateragarria da bere talde guztietan.

m) *Azpiegiturak eta zerbitzu publikoak*: Debekaturik dago bere kategoria eta egoera guztietan.

n) *Bide sarea*: Baimenduta dago gurgildun-sarbidetarako, eta jarduerari loturiko lurzatiaren oinezkoen ibilbideak egiteko.

## 11. KAPITULUA

## 21 GAKOA. MERKATARITZAZKO TRINKOA

**6.11.1. Definizioa.**—Eraikin eskusiboan egiten den txikizkako merkataritzarako destinatuturik dauden lokalen erabilerak eta eraikuntza araupezen ditu.

**6.11.2. Lerrokadurak eta sestrak.**—Lerrokaduren planoak orubea kokaturik dagoen arlorako definitzen dituenak izango dira. Horrelako definiturik ez egonez gero, askeak izango dira.

**6.11.3. Atzera-emanguneak.**—Atzera-emanguneak askeak izango dira, dokumentazio grafikoak mugaleroetako baterako derrigorrezko atzera-emanguneak ezarri ezik.

## CAPITULO 10

## CLAVE 20. COMERCIAL EXENTO

**6.10.1. Definição.**—Regula los usos y la construcción de edificios destinados al comercio minorista y/o mayorista en edificio exclusivo, con ocupación parcial del solar y retranqueado por algunos de sus linderos.

**6.10.2. Alineaciones y rasantes.**—Serán libres dentro de los retranqueos fijados por las ordenanzas, a no ser que el plano de alineaciones disponga de alguna obligatoria para un determinado frente de edificación a la alineación oficial de fachada.

**6.10.3. Retranqueos.**—No habrá retranqueo al frente del solar, con independencia de lo dispuesto en el artículo anterior; y de 3 (tres) metros a los restantes linderos.

**6.10.4. Parcela mínima.**—La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 500 (quinientos) m<sup>2</sup>.

**6.10.5. Frentes de parcela.**—Será de 20 (veinte) metros a la alineación oficial de fachada.

**6.10.6. Superficie de ocupación máxima.**—Será del 70% (setenta por ciento) de la superficie de la parcela.

**6.10.7. Alturas de la edificación.**—La altura máxima de la edificación será de 8 (ocho) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas. Por encima de dicha altura, sólo se permitirá la construcción de cuerpos singulares de edificación en una superficie que no excederá el 20% de la superficie de ocupación máxima, computando dicha superficie a efectos del establecimiento de la edificabilidad.

**6.10.8. Edificabilidad.**—Será de 1 (un) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, medidos sobre parcela neta. Sin embargo, en el caso de que en el listado del cálculo del Aprovechamiento Tipo figurase otra edificabilidad para una zona determinada, prevalecerá ésta sobre aquélla.

**6.10.9. Usos pormenorizados de la edificación.**—El uso característico de esta Clave es el definido en el artículo 6.10.1, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado:

a) *Automóvil*: Compatible el grupo I. Los grupos II, III y IV, en situación D. En situación J, hasta el 70% de la superficie total del solar. Prohibido en todos los demás casos.

b) *Residencial*: Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

c) *Industrial y almacenaje*: Compatibles las categorías 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>, en situaciones D y G.

d) *Comercial*: Característico en grupos I, II, III, IV y V, situaciones F y G. En grupo VI, situación H. Prohibido en todos los demás casos.

e) *Oficinas*: Prohibido en todos sus grupos, excepto los servicios administrativos propios del establecimiento, al servicio de la actividad comercial que en él se desarrolle, y sin superar en ningún caso el porcentaje admitido para usos compatibles.

f) *Hostelería*: Compatibles los grupos I y II, en situación A. Prohibido en todos los demás casos.

g) *Sociocultural, espectáculos y salas de reunión*: Compatibles los grupos I y II, en situación A. Prohibido en todos los demás casos.

h) *Educativo*: Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

i) *Sanitario-asistencial*: Compatible el grupo II, en situaciones D y G.

j) *Religioso*: Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

k) *Deportivo*: Compatibles los grupos I y II, en situación A. Prohibido en todos los demás casos.

l) *Espacios libres y zonas verdes*: Compatible en todos sus grupos.

m) *Infraestructuras y servicios públicos*: Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

n) *Red viaria*: Permitido para accesos rodados, y para itinerarios peatonales en la parcela vinculada a la actividad.

## CAPITULO 11

## CLAVE 21. COMERCIAL COMPACTO

**6.11.1. Definição.**—Regula los usos y la construcción de locales destinados al comercio minorista en edificio exclusivo.

**6.11.2. Alineaciones y rasantes.**—Serán las definidas por el plano de alineaciones para el área de ubicación del solar. En caso de no existir dicha definición, serán libres.

**6.11.3. Retranqueos.**—Los retranqueos serán libres, a no ser que la documentación gráfica fije retranqueos obligatorios a algún lindero.

**6.11.4. Gutxienezko lurzattia.**—Gutxienezko lurzatiak 300 (hirurehun) m<sup>2</sup> edo gehiagoko azalera izango du.

**6.11.5. Lurzatiako aurrealdeak.**—Gutxienezko aurrealdea 10 (hamar) metrokoa izango da fatxadako lerroakadura ofizialera. Gehienezko aurrealdera 40 (berrogei) metrokoa izango da.

**6.11.6.** Gehienezko hondo eraikorra.—Lurzatiaren hondo osoa, baina hondo honek eraikitako hondoa hiru metro edo gehiagotan gainditzen ez badu, ez da atzeko fatxadaren argi edo ikuskeretarako hutsarterik irekitzerik egongo.

**6.11.7. Gehienezko okupazioaren azalera.**—Lurzatiaren azalera garbiaren %100ekoa (ehunekoa) izango da.

**6.11.8. Eraikuntzaren altuerak.**—Eraikuntzaren gehienezko altuera 8 (zortzi) metrokoa izango da, Hirigintza Arau hauetan ezarrita dagoen prozeduraren arabera neurtua.

**6.11.9. Eraikikortasuna.**—1 (bat) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>-koa izango da, lurzati garbiaren gainean neurtua. Alabaina, Ereduzko Probetxamenduen kalkulurako zerrendan, alde jakin baterako, beste eraikikortasun bat agertuz gero, hau izango da nagusi haren gainetik.

**6.11.10. Eraikuntzaren erabilera xehekatuak.**—Gako honen erabilera bereizgarria dugu 6.11.1 artikuluan definitzen dena, artikulua honetan, erabilera honetarako zein bateragarriak diren gainerakoetarako, proposatzen diren talde eta egoeren arabera, ondorengo zerrendan ematen diren mugekin bat etorritik:

- a) *Automobila*: Bateragarria da I. taldea, II, III eta IV. taldeak D egoeran. Debekaturik dago gainerako kasu guztietan.
- b) *Egoitzazkoa*: Debekaturik dago bere kategoria eta egoera guztietan.
- c) *Industriakoa eta biltegiertzakoa*: Bateragarriak dira 1 eta 2. kategoria, D eta G egoeretan.
- d) *Merkataritzakoa*: Bereizgarria da I, II, III eta IV. taldeetan, B, C, E, F, eta G egoeretan. Debekaturik dago gainerako kasu guztietan.
- e) *Bulegoak*: Debekaturik dago bere talde guztietan, salbu eta bertan garatzen den merkataritza jardueraren zerbitzurako establezimenduen berezko administrazio zerbitzuak, eta behin ere erabilera bateragarrietarako onarturik dagoen portzentaia gainditu gabe.
- f) *Ostalaritza*: Bateragarria da I. taldea, B, C, E eta F egoeretan. Debekaturik dago gainerako kasu guztietan.
- g) *Gizarte-kulturazkoa, ikuskizunak eta batzar-aretoak*: Bateragarria da I. taldea, B, C, E, F eta G egoeretan. Debekaturik dago gainerako kasu guztietan.
- h) *Hezkuntzakoa*: Debekaturik dago bere kategoria eta egoera guztietan.
- i) *Osasun-laguntzazkoa*: Bateragarria da II. taldea, D eta G egoeretan.
- j) *Erlijosoa*: Bateragarria bere bi taldeetan, D eta E egoeretan. Debekaturik dago gainerako kasu guztietan.
- k) *Kiroletarakoa*: Bateragarria da I. taldea, B, C, E eta F egoeretan. Debekaturik dago gainerako kasu guztietan.
- l) *Gune askeak eta berdeguneak*: Bateragarria da bere talde guztietan.
- m) *Azpiegiturak eta zerbitzu publikoak*: Debekaturik dago bere kategoria eta egoera guztietan.
- n) *Bide sarea*: Baimenduta daude jardueraren zerbitzurako gurdun eta oinezkoentzako barnebidetako.

## 12. KAPITULUA

### 30 GAKOA. HIRUGARREN MAILAKO AGERIA

**6.12.1. Definizioa.**—Hirugarren mailako erabilerak (bulegoak, ikerketa zentroak, etab.) eta beren eraikuntza araupezen ditu, eraikin esklusiboan, orubea partzialki okupaturik dagoela eta bere mugalerro guztietatik atzera-emangunea duela.

**6.12.2. Lerroakadurak eta sestrak.**—Askeak izango dira ordenantzek finkatzen dituzten atzera-emanguneen barruan, lerroakaduren planoak, fatxadako lerroakadura ofizialera jotzen duen eraikuntzako aurrealde zehatz baterako, derrigorrezkoen bat ezarri ezik.

**6.12.3. Atzera-emanguneak.**—10 (hamar) metrokoak izango dira orubearen aurrealdera, eta 5 (bost) metrokoak gainerako mugaleroetara. Atzera-emanguneko zerrendetan eraikuntzaren bigarren mailako gorpuzak eraiki ahal izango dira, hala nola, kontrol edo informaziorako etxolak, 3,50 metroko gehienezko altuera izango dutenak; hauen azalera zenbatu egingo da eraikikortasunaren kalkulurako.

**6.12.4. Gutxienezko lurzattia.**—Gutxienezko lurzatiak 500 (bostehun) m<sup>2</sup> edo gehiagoko azalera izango du.

**6.12.5. Lurzatiako aurrealdeak.**—Fatxadako lerroakadura ofizialera gutxienezko aurrealdea 40 (berrogei) metrokoa izango da.

**6.12.6. Gehienezko okupazioaren azalera.**—Lurzatiaren azalera garbiaren %70ekoa (hirurogeita hamarrekoa) izango da.

**6.11.4. Parcela mínima.**—La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 300 (trescientos) m<sup>2</sup>.

**6.11.5. Frentes de parcela.**—El frente mínimo será de 10 (diez) metros a la alineación oficial de fachada. El frente máximo será de 40 (cuarenta) metros.

**6.11.6. Fondo máximo edificable.**—La totalidad del fondo de la parcela, pero en aquellos casos en que éste no supere en tres o más metros el fondo edificado, no podrán abrirse huecos para luces o vistas en la fachada posterior.

**6.11.7. Superficie de ocupación máxima.**—Será del 100% (cien por cien) de la superficie neta de la parcela.

**6.11.8. Alturas de la edificación.**—La altura máxima de la edificación será de 8 (ocho) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas.

**6.11.9. Edificabilidad.**—Será de 1 (un) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> medidos sobre parcela neta. Sin embargo, en el caso de que en el listado del cálculo del Aprovechamiento Tipo figurase otra edificabilidad para una zona determinada, prevalecerá ésta sobre aquélla.

**6.11.10. Usos pormenorizados de la edificación.**—El uso característico de esta Clave es el definido en el artículo 6.11.1, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado:

- a) *Automóvil*: Compatible el grupo I. Los grupos II, III y IV, en situación D. Prohibido en todos los demás casos.
- b) *Residencial*: Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- c) *Industrial y almacenaje*: Compatibles las categorías 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>, en situaciones D y G.
- d) *Comercial*: Característico en grupos I, II, III y IV, situaciones B, C, E, F y G. Prohibido en todos los demás casos.
- e) *Oficinas*: Prohibido en todos sus grupos, excepto los servicios administrativos propios del establecimiento, al servicio de la actividad comercial que en él se desarrolle, y sin superar en ningún caso el porcentaje admitido para usos compatibles.
- f) *Hostelería*: Compatible el grupo I, en situaciones B, C, E y F. Prohibido en todos los demás casos.
- g) *Sociocultural, espectáculos y salas de reunión*: Compatibles el grupo I, en situaciones B, C, E, F y G. Prohibido en todos los demás casos.
- h) *Educativo*: Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- i) *Sanitario-asistencial*: Compatible el grupo II, en situaciones D y G.
- j) *Religioso*: Compatible en sus dos grupos, situaciones D y E. Prohibido en todos los demás casos.
- k) *Deportivo*: Compatible el grupo I, en situaciones B, C, E y F. Prohibido en todos los demás casos.
- l) *Espacios libres y zonas verdes*: Compatible en todos sus grupos.
- m) *Infraestructuras y servicios públicos*: Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- n) *Red viaria*: Permitido el viario interior, rodado y peatonal, al servicio de la actividad.

## CAPITULO 12

### CLAVE 30. TERCARIO EXENTO

**6.12.1. Definición.**—Regula los usos y la construcción de usos terciarios (oficinas, centros de investigación, etc.) en edificio exclusivo con ocupación parcial del solar, y retranqueado por todos sus linderos.

**6.12.2. Alineaciones y rasantes.**—Serán libres dentro de los retranqueos fijados por las ordenanzas, a no ser que el plano de alineaciones disponga de alguna obligatoria para un determinado frente de edificación a la alineación oficial de fachada.

**6.12.3. Retranqueos.**—Serán de 10 (diez) metros a frente de solar; y de 5 (cinco) metros a los restantes linderos. En las franjas de retranqueo podrán edificarse cuerpos secundarios de la edificación, tales como garitas de control o información, de una altura máxima de 3,50 metros, y cuya superficie computará a los efectos del cálculo de la edificabilidad.

**6.12.4. Parcela mínima.**—La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 500 (quinientos) m<sup>2</sup>.

**6.12.5. Frentes de parcela.**—El frente mínimo a la alineación oficial de fachada será de 40 (cuarenta) metros. No se fija frente máximo.

**6.12.6. Superficie de ocupación máxima.**—Será del 70% (setenta por ciento) de la superficie de la parcela.

**6.12.7. Eraikuntzaren altuerak.**—Eraikuntzaren gehienezko altuera 12 (hamabi) metrokoa izango da, Hirigintza Arau hauetan ezarrita dagoen prozeduraren arabera neurtua. Altuera horren gainetik, eraikuntzaren gorputz bereziak baino ez dira baimentzen, gehienezko okupazio azaleraren %20tik gorakoa izango ez den azalera batean, azalera hori kontaktuko dela eraikortasuna ehezatzeko.

**6.12.8. Eraikortasuna.**—1 (bat) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>-koa izango da, lurzati garbiaren gainean neurtua.

**6.12.9. Eraikuntzaren erabilera xehekatuak.**—Gako honen erabilera bereizgarria dugu 6.12.1 artikuluan definitzen dena, artikulua honetan, erabilera honetarako zein bateragarriak diren gainerakoetarako, proposatzen diren talde eta egoeren arabera, ondorengo zerrendan ematen diren mugekin bat etorritik:

- a) *Automobila*: Bateragarria da I. taldea, II, III eta IV. taldeak D egoeran. Debekaturik dago gainerako kasu guztietan.
- b) *Egoitzazkoa*: Debekaturik dago bere kategoria eta egoera guztietan.
- c) *Industriakoa eta biltegiatza*: Bateragarria da bigarren kategoria, G egoeran. Debekaturik dago gainerako kasu guztietan.
- d) *Merkataritzakoa*: Bateragarriak dira II, III, IV eta V. taldeak, D eta G egoeretan. Debekaturik dago gainerako kasu guztietan.
- e) *Bulegoak*: Bereizgarria da I eta II. taldeetan, G egoeran.
- f) *Ostalaritza*: Bereizgarriak dira I, II, III eta IV. taldea, D, E, F, G eta H egoeretan. Debekaturik dago gainerako kasu guztietan.
- g) *Gizarte-kulturazkoa, ikuskizunak eta batzar-aretoak*: Bateragarria da I. taldea, A-tik G-rako egoeretan, erabilera bereizgarriaren zerbitzurako soilik. Debekaturik dago gainerako kasu guztietan.
- h) *Hezkuntzakoa*: Bateragarriak dira I eta II. taldea, A-tik G-rako egoeretan, erabilera bereizgarriaren zerbitzurako soilik. Debekaturik dago gainerako kasu guztietan.
- i) *Osasun-laguntzazkoa*: Bateragarria da I eta II. taldeetan, G egoeran, lurzatiaren gaineko erabilera eskusiboan. Debekaturik dago gainerako kasu guztietan.
- j) *Erlijosoa*: Debekaturik dago bere kategoria eta egoera guztietan.
- k) *Kiroletarakoa*: Bateragarria da I. taldea, A-tik G-rako egoeretan, erabilera bereizgarriaren zerbitzurako soilik. Debekaturik dago gainerako kasu guztietan.
- l) *Gune askeak eta berdeguneak*: Bateragarria da bere talde guztietan.
- m) *Azpiegiturak eta zerbitzu publikoak*: Bateragarriak dira bere talde guztiak, F eta G egoeretan.
- n) *Bide sareak*: Baimenduta daude jardueraren zerbitzurako oinezkoentzako kale eta bidezidorrak.

### 13. KAPITULUA

#### 31 GAKOA. HIRUGARREN MAILAKO TRINKOA

**6.13.1. Definizioa.**—Hirugarren mailako erabilerak (bulegoak, ikerketa zentroak, etab.) eta beren eraikuntza araupetzen ditu, eraikin eskusiboan.

**6.13.2. Lerrokadurak eta sestrak.**—Lerrokaduren planoak orubea kokaturik dagoen arlorako definitzen dituenak izango dira. Dokumentazio grafikoan lerrokadura horiek islatzen ez badira, askeak izango dira.

**6.13.3. Atzera-emanguneak.**—Askeak izango dira, dokumentazio grafikoak lurzati zehatz baterako derrigorrezko atzera-emanguneak ezarri ezik.

**6.13.4. Gutxienezko lurzati.**—Gutxienezko lurzatiak 300 (hirurehun) m<sup>2</sup> edo gehiagoko azalera izango du.

**6.13.5. Lurzati aurrealdeak.**—Gutxienezko aurrealdea 10 (hamar) metrokoa izango da fatxadako lerrokadura ofizialera. Gehienezko aurrealdera 40 (berrogei) metrokoa izango da.

**6.13.6. Gehienezko okupazioaren azalera.**—Lurzatiaren azalera garbiaren %100ekoa (ehunekoa) izango da.

**6.13.7. Eraikuntzaren altuerak.**—Eraikuntzaren gehienezko altuera 8 (zortzi) metrokoa izango da, Hirigintza Arau hauetan ezarrita dagoen prozeduraren arabera neurtua. Alabaina, erabilera bateragarria bada beste Gako batek araupetzen duen aldean, honen altuera izango da aginduzkoa.

**6.13.8. Eraikortasuna.**—1 (bat) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>-koa izango da, lurzati garbiaren gainean neurtua. Alabaina, Ereduzko Probetxamenduaren kalkulurako zerrendan, alde jakin baterako, beste eraikortasun bat agertuz gero, hau izango da nagusi haren gainetik.

**6.13.9. Eraikuntzaren erabilera xehekatuak.**—Gako honen erabilera bereizgarria dugu 6.13.1 artikuluan definitzen dena, artikulua honetan, erabilera honetarako zein bateragarriak diren gainerakoetarako, proposatzen diren talde eta egoeren arabera, ondorengo zerrendan ematen diren mugekin bat etorritik:

- a) *Automobila*: Bateragarriak dira II, III eta IV. taldeak D egoeran. Debekaturik dago gainerako kasu guztietan.

**6.12.7. Alturas de la edificación.**—La altura máxima de la edificación será de 12 (doce) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas. Por encima de dicha altura, sólo se permitirá la construcción de cuerpos singulares de la edificación en una superficie que no excederá el 20% de la superficie de ocupación máxima, computando dicha superficie a efectos del establecimiento de la edificabilidad.

**6.12.8. Edificabilidad.**—Será de 1 (un) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, medidos sobre parcela neta.

**6.12.9. Usos pormenorizados de la edificación.**—El uso característico de esta Clave es el definido en el artículo 6.12.1, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado:

- a) *Automóvil*: Compatible el grupo I. Los grupos II, III y IV, en situación D. En situación J, hasta el 70% de la superficie del solar. Prohibido en todos los demás casos.
- b) *Residencial*: Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- c) *Industrial y almacenaje*: Compatible la segunda categoría, en situación G. Prohibido en todos los demás casos.
- d) *Comercial*: Compatibles los grupos II, III, IV y V en situaciones D y G. Prohibido en todos los demás casos.
- e) *Oficinas*: Característico en grupos I y II, en situación G.
- f) *Hostelería*: Característicos los grupos I, II, III y IV, en situaciones D, E, F, G y H. Prohibido en todos los demás casos.
- g) *Sociocultural, espectáculos y salas de reunión*: Compatible el grupo I, situaciones A a G, sólo para el servicio del uso característico. Prohibido en todos los demás casos.
- h) *Educativo*: Compatibles los grupos I y II, situaciones A a G, sólo para el servicio del uso característico. Prohibido en todos los demás casos.
- i) *Sanitario-asistencial*: Compatible en grupos I y II, en situación G, uso exclusivo sobre la parcela. Prohibido en todos los demás casos.
- j) *Religioso*: Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- k) *Deportivo*: Compatible el grupo I, situaciones A a G, sólo para el servicio del uso característico. Prohibido en todos los demás casos.
- l) *Espacios libres y zonas verdes*: Compatible en todos sus grupos.
- m) *Infraestructuras y servicios públicos*: Compatibles todos sus grupos, en situaciones F y G.
- n) *Red viaria*: Compatibles calles y sendas peatonales, al servicio de la actividad.

### CAPITULO 13

#### CLAVE 31. TERCIARIO COMPACTO

**6.13.1. Definición.**—Regula los usos y la construcción de usos terciarios (oficinas, centros de investigación, etc.) en edificio exclusivo.

**6.13.2. Alineaciones y rasantes.**—Serán las definidas en el plano de alineaciones para el área de ubicación del solar. Si dichas alineaciones no viniesen reflejadas en la documentación gráfica, éstas serán libres.

**6.13.3. Retranqueos.**—Serán libres, a no ser que la documentación gráfica exprese retranqueos obligatorios para una determinada parcela.

**6.13.4. Parcela mínima.**—La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 300 (trescientos) m<sup>2</sup>.

**6.13.5. Frentes de parcela.**—El frente mínimo será de 10 (diez) metros a la alineación oficial de fachada. El frente máximo será de 40 (cuarenta) metros.

**6.13.6. Superficie de ocupación máxima.**—Será del 100% (cien por cien) de la superficie neta de la parcela.

**6.13.7. Alturas de la edificación.**—La altura máxima de la edificación será de 8 (ocho) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas. No obstante, si el uso se instalase como compatible en zona regulada por Clave distinta, regirá la altura de esta.

**6.13.8. Edificabilidad.**—Será de 1 (un) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, medidos sobre parcela neta. Sin embargo, en el caso de que en el listado del cálculo del Aprovechamiento Tipo figurase otra edificabilidad para una zona determinada, prevalecerá ésta sobre aquélla.

**6.13.9. Usos pormenorizados de la edificación.**—El uso característico de esta Clave es el definido en el artículo 6.13.1, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado:

- a) *Automóvil*: Compatibles los grupos II, III y IV, en situación D. Prohibido en todos los demás casos.

- b) *Egoitzazkoa*: Debekaturik dago bere kategoria eta egoera guztietan.
- c) *Industriakoa eta biltegiatzea*: Bateragarria da bigarren kategoria, G egoeran. Debekaturik dago gainerako kasu guztietan.
- d) *Merkataritzakoa*: Bereizgarria bere II, III, IV eta V. taldeetan, D eta G egoeretan. Debekaturik dago gainerako kasu guztietan.
- e) *Bulegoak*: Bereizgarria da I eta II. taldeetan, G egoeran.
- f) *Ostalaritza*: Bereizgarriak dira I, III eta IV. taldeak, D, E, F, G eta H egoeretan. Debekaturik dago gainerako kasu guztietan.
- g) *Gizarte-kulturazkoa, ikuskizunak eta batzar-aretoak*: Bateragarria da I. taldea, nolanhiko egoeran, erabilera bereizgarriaren zerbitzurako soilik. Debekaturik dago gainerako kasu guztietan.
- h) *Hezkuntzakoa*: Bateragarriak dira I eta II. taldea, nolanhiko egoeran, erabilera bereizgarriaren zerbitzurako soilik. Debekaturik dago gainerako kasu guztietan.
- i) *Osasun-laguntzazkoa*: Bateragarria da I eta II. taldeetan, E egoeran, lurzatiaren gaineko erabilera eskusiboan. Debekaturik dago gainerako kasu guztietan.
- j) *Erllijosoa*: Debekaturik dago bere kategoria eta egoera guztietan.
- k) *Kiroletarakoa*: Bateragarria da I. taldea, nolanhiko egoeretan, erabilera bereizgarriaren zerbitzurako soilik. Debekaturik dago gainerako kasu guztietan.
- l) *Gune askeak eta berdeguneak*: Bateragarria da bere talde guztietan.
- m) *Azpiegiturak eta zerbitzu publikoak*: Bateragarriak dira bere talde guztiak, F eta G egoeretan.
- n) *Bide sarea*: Baimenduta daude jardueraren zerbitzurako oinezkoentzako kale eta bidezidorrak.

## 14. KAPITULUA

## 40 GAKOA. EKIPAMENDU ETA ZERBIZUAK

**6.14.1. Definizioa.**—Erabilera eskusiboko instalazioetan, zerbitzu publikoetarako eta erakunde ezberdinetarako destinaturik dauden eraikinen erabilera eta eraikuntza araupetzen ditu, orubea partzialki okupaturik dagoela eta bere mugalerro guztietatik atzera-emangunea duela.

**6.14.2. Lerrokatuak eta sestrak.**—Askeak izango dira ordenantzek finkatzen dituzten atzera-emanguneen barruan, lerrokatuaren planoak, fatxadako lerrokatu ofizialera jotzen duen eraikuntzako aurrealde zehatz baterako, derrigorrezkoen bat ezarri eziz.

**6.14.3. Atzera-emangunea.**—5 (bost) metrokoak izango dira orubearen aurrealdera, aurreko artikuluan xedatutakoa gora-behera; eta 5 (bost) metrokoak gainerako mugaleroetara, gutxitu edo ezabatu daitezkeela inguruko eraikinen tipologiak, Udalaren Zerbitzu Teknikoen iritziz, horrela aholkatzen bada.

**6.14.4. Gutxienezko lurzatie.**—Gutxienezko lurzatiak 500 (bostehun) m<sup>2</sup> edo gehiagoko azalera izango du.

**6.14.5. Lurzatiak aurrealdeak.**—Gutxienezko aurrealdea 20 (hogei) metrokoa izango da. Ez da gehienezko aurrealderik ezartzen.

**6.14.6. Gehienezko okupazioaren azalera.**—Lurzatiaren azalera garbiaren %50ekoa (berrogeita hamarrekoa) izango da.

**6.14.7. Eraikuntzaren altuerak.**—Eraikuntzaren gehienezko altuera 12 (hamabi) metrokoa izango da, Hirigintza Arau hauetan ezarrita dagoen prozeduraren arabera neurtua. Altuera horren gainetik, eraikuntzaren gorputz bereziak baino ez dira baimentzen, gehienezko okupazio azalaren %20tik gorakoa izango ez den azalera batean, azalera hori kontatuko dela eraikuntzaren zehazketarako.

**6.14.8. Eraikuntzaren azalera.**—1 (bat) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>-koa izango da, lurzati garbiaren gainean neurtua, edo HAPO onesterako unean gauzaturik dagoena.

**6.14.9. Eraikuntzaren erabilera xehekatuak.**—Gako honen erabilera bereizgarria dugu 6.14.1 artikuluan definitzen dena, artikulua honetan, erabilera honetarako zein bateragarriak diren gainerakoetarako, proposatzen diren talde eta egoeren arabera, ondorengo zerrendan ematen diren mugekin bat etorritik. Dokumentazio grafikoa letra bat ageri da bileran gaininprimaturik, HAPO hau onesteko unean dagoen ekipo mota zehazten duena. Letra hori ez dagoenean, bilbaturiko aldea, artikulua honetan erabilera baliagarritzat direnetatik edozein hartuta, eraiki ahal izango dela ulertzen da.

Lehen adierazitako kasuan (erabilera bereizgarria planoetan finkaturik dagoenean), gaininprimaturiko letren adiera honako hau da: S, gizarte-kulturazkoa; E, hezkuntzazkoa; A, osasun-laguntzazkoa; R, erlijiosoa; P, zerbitzu publikoak eta azpiegiturak; M, defentsa eta ordena publikoak; N, herri administrazioak. Erabilerearen erreferentzia izaera adierazgarriaz ematen da, ordekatu daitezkeela hurrengo epigrafeetan adierazten direnetarik edozeinek.

Bigarren lekuan aipaturiko kasuan (erabilera bereizgarria planoetan finkaturik ez dagoenean), egin daitezkeen eraikuntza artikulua honetan bereizgarritzat finkatzen diren erabilerearen edozein konbinazio jaso dezake, horietarako ezartzen diren muga barruan, ekipamendurako destinaturik dagoen gunearen erabilera izanikidetzak egokia egon dadin.

- b) *Residencial*: Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- c) *Industrial y almacenaje*: Compatible la segunda categoría, en situación G. Prohibido en todos los demás casos.
- d) *Comercial*: Compatible en sus grupos II, III, IV y V, en situaciones D y G. Prohibido en todos los demás casos.
- e) *Oficinas*: Característico en grupos I y II, en situación G.
- f) *Hostelería*: Característicos los grupos I, III y IV, en situaciones D, E, F, G y H. Prohibido en todos los demás casos.
- g) *Sociocultural, espectáculos y salas de reunión*: Compatible el grupo I, en cualquier situación, sólo para el servicio del uso característico. Prohibido en todos los demás casos.
- h) *Educativo*: Compatibles los grupos I y II, en cualquier situación, sólo para el servicio del uso característico. Prohibido en todos los demás casos.
- i) *Sanitario-asistencial*: Compatible en grupos I y II, en situación E, uso exclusivo sobre la parcela. Prohibido en todos los demás casos.
- j) *Religioso*: Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- k) *Deportivo*: Compatible el grupo I, cualquier situación, sólo para el servicio del uso característico. Prohibido en todos los demás casos.
- l) *Espacios libres y zonas verdes*: Compatible en todos sus grupos.
- m) *Infraestructuras y servicios públicos*: Compatibles todos sus grupos, en situaciones F y G.
- n) *Red viaria*: Compatibles calles y sendas peatonales, al servicio de la actividad.

## CAPITULO 14

## CLAVE 40. EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

**6.14.1. Definición.**—Regula los usos y la construcción de edificios destinados a servicios públicos e instituciones varias en instalaciones de uso exclusivo, con ocupación parcial del solar y retranqueado por todos sus linderos.

**6.14.2. Alineaciones y rasantes.**—Serán libres dentro de los retranqueos fijados por las ordenanzas, a no ser que el plano de alineaciones disponga de alguna obligatoria para un determinado frente de edificación a la alineación oficial de fachada.

**6.14.3. Retranqueos.**—Serán de 5 (cinco) metros a frente de solar, con independencia de lo dispuesto en el artículo anterior; y de 5 (cinco) metros a los restantes linderos pudiendo reducirse o suprimirse cuando la tipología de los edificios circundantes así lo aconseje, según el criterio de los Servicios Técnicos Municipales.

**6.14.4. Parcela mínima.**—La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 500 (quinientos) m<sup>2</sup>.

**6.14.5. Frentes de parcela.**—El frente mínimo será de 20 (veinte) metros. El frente máximo no se fija.

**6.14.6. Superficie de ocupación máxima.**—Será del 50% (cincuenta por ciento) de la superficie neta de la parcela.

**6.14.7. Alturas de la edificación.**—La altura máxima de la edificación será de 12 (doce) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas. Por encima de dicha altura, sólo se permitirá la construcción de cuerpos singulares de la edificación en una superficie que no excederá el 20% de la de ocupación máxima, computando dicha superficie a efectos del establecimiento de la edificabilidad.

**6.14.8. Edificabilidad.**—Será de 1 (un) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> medidos sobre parcela neta, o el que se encuentre materializado en el momento de la aprobación de este PGOU.

**6.14.9. Usos pormenorizados de la edificación.**—El uso característico de esta Clave es el definido en el artículo 6.14.1, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del listado que figura a continuación. En la documentación gráfica aparece sobreimpresa una letra en la trama, que detalla el tipo de equipo existente en el momento de la aprobación de este PGOU. Cuando dicha letra no existe, se entiende que la zona tramada podrá ser construida considerando uso característico cualquiera de los que, en este artículo, alcanzan esa condición.

En el caso primeramente indicado (fijación de uso característico en planos), el significado de la letra sobreimpresa es el siguiente: S, socio-cultural; E, educativo; A, sanitario-asistencial; R, religioso; P, servicios públicos e infraestructuras; M, defensa y orden público; N, administraciones públicas. La referenciación del uso se hace a título indicativo, siendo posible su sustitución por cualquier otro de los indicados en los epígrafes siguientes.

En el caso citado en segundo lugar (indefinición de uso característico en planos) el edificio construido podrá recibir una combinación cualquiera de usos de entre los fijados en este artículo como característicos, dentro de las limitaciones establecidas para los mismos, en aras de una correcta convivencia en la utilización del espacio destinado a equipamiento.

- a) *Automobila*: Bateragarria da I. taldea. Bateragarriak dira II, III, IV eta V. taldeak D eta G egoeretan. Bateragarriak dira VII, VIII eta IX taldeak, G egoeran, M eta P erabilera bereizgarrietarako. J egoeran, orubearen guztizko azaleraren %70eraino. Debekaturik dago gainerako kasu guztietan.
- b) *Egoitzazkoa*: Bateragarriak dira I, II eta III. taldeak, A, E, F eta G egoeretan, M erabilera bereizgarriarako. Debekaturik dago gainerako kasu guztietan.
- c) *Industriakoa eta biltegiatzekoa*: Bateragarria da 2. kategoria, G egoeran, M erabilera bereizgarriarako. Debekaturik dago gainerako kasu guztietan.
- d) *Merkataritzakoa*: Bereizgarria da V. taldea, G egoeran, udal azo-  
ketarako soilik. Debekaturik dago gainerako kasu guztietan.
- e) *Bulegoak*: Bateragarria da II. taldea, E eta F egoeretan, M erabilera bereizgarriarako.
- f) *Ostalaritza*: Bateragarriak dira I eta II. taldeak, edozein egoeretan, erabilera bereizgarriaren egitarauaren parte den aldetik. Debekaturik dago gainerako kasu guztietan.
- g) *Gizarte-kulturazkoa, ikuskizunak eta batzar-aretoak*: Bereizgarria da I, II eta III. taldeetan, A, F eta G egoeretan. Debekaturik dago gainerako kasu guztietan.
- h) *Hezkuntzakoa*: Bereizgarria da I, II, III, IV, V eta VI. taldeetan, edozein egoeretan.
- i) *Osasun-laguntzazkoa*: Bereizgarria I, II eta III. taldeetan, F eta G egoeretan.
- j) *Erlijosoa*: Bereizgarria da I eta II. taldeetan, A eta F egoeretan.
- k) *Kiroletarakoa*: Bereizgarria I. taldean, A egoeran; II. taldea, F eta G egoeretan.
- l) *Gune askeak eta berdeguneak*: Bateragarria da bere talde guztietan.
- m) *Azpiegiturak eta zerbitzu publikoak*: Bereizgarria da I. taldea, E egoeran; II. taldea, H egoeran; III. taldea E egoeran, eta IV. taldea H egoeran.
- n) *Bide sarea*: Baimenduta dago gurgildun-sarbideetarako, eta jarduerari loturiko lurzatian oinezkoen ibilbideetarako.

## 15. KAPITULUA

## 41 GAKOA. KIROL EKIPAMENDUA

**6.15.1. Definizioa.**—Kirol jardueretan aritzeko destinaturik dauden instalazioen erabilera eta eraikuntza araupetzen ditu, zerupeekoak nahiz estalpekoak izan.

**6.15.2. Lerrokadurak eta sestrak.**—Askeak izango dira ordenantzek finkatzen dituzten atzera-emanguneen barruan, lerrokaduren planoak, fatxadako lerrokadura ofizialera jotzen duen eraikuntzako aurrealde zehatz baterako, derrigorrezkoen bat ezarri ezik.

**6.15.3. Atzera-emangunea.**—5 (bost) metrokoak izango dira orubearen edozein mugalerrorata.

**6.15.4. Gutxienezko lurzatia.**—Gutxienezko lurzatiak 500 (bostehun) m<sup>2</sup> edo gehiagoko azalera izango du.

**6.15.5. Lurzatiko aurrealdeak.**—Gutxienezko aurrealdea 20 (hogei) metrokoa izango da fatxadako lerrokadura ofizialera. Ez da gehienezko aurrealderik ezartzen.

**6.15.6. Gehienezko okupazioaren azalera.**—Lurzatiaren azalera garbiaren %35ekoa (hogeita hamabostekoa) izango da.

**6.15.7. Eraikuntzaren altuerak.**—Eraikuntzaren gehienezko altuera 8 (zortzi) metrokoa izango da. Eraikuntzan ezarriko den kirol espezialitateak altuera handiagoa behar izanez gero, alderdi hori frogatu beharko da, gehienezko altuera gainditu ahal izango dela 5 metroko atzera-eman-gunetikako 45º-ko galibo baten barruan.

**6.15.8. Eraikortasuna.**—0,7 (zero koma zazpi) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>-koa izango da.

**6.15.9. Eraikuntzaren erabilera xehekatuak.**—Gako honen erabilera bereizgarria dugu 6.15.1 artikuluan definitzen dena, artikulua honetan, erabilera honetarako zein bateragarriak diren gainerakoetarako, proposatzen diren talde eta egoeren arabera, ondorengo zerrendan ematen diren mugekin bat etorri:

- a) *Automobila*: Bateragarria da I. taldea. Sestra azpian, J egoeran, orubearen azaleraren %70eraino. Debekaturik dago gainerako kasu guztietan.
- b) *Egoitzazkoa*: Debekaturik dago bere kategoria eta egoera guztietan.
- c) *Industriakoa eta biltegiatzekoa*: Debekaturik dago bere kategoria eta egoera guztietan.
- d) *Merkataritzakoa*: Debekaturik dago bere kategoria eta egoera guztietan.
- e) *Bulegoak*: Bateragarria da II. taldea, E eta F egoeretan, kirol instalazioaren zerbitzurako erabilera bereizgarriarako.
- f) *Ostalaritza*: Bateragarriak dira I eta II. taldeak, jarduera bereizgarriaren baliatzaileen zerbitzu soilerako. Debekaturik dago gainerako kasu guztietan.

a) *Automóvil*: Compatible el grupo I. Compatibles los grupos II, III, IV y V, en situaciones D y G. Compatibles los grupos VII, VIII y IX, situación G, para usos característicos M y P. En situación J, hasta el 70% de la superficie del solar. Prohibido en todos los demás casos.

b) *Residencial*: Compatibles los grupos I, II y III, situaciones A, E, F y G, para uso característico M. Prohibido en todos los demás casos.

c) *Industrial y almacenaje*: Compatible la categoría 2.<sup>a</sup>, en situación G, para uso característico M. Prohibido en todos los demás casos.

d) *Comercial*: Característico el grupo V, en situación G, sólo para mercados municipales. Prohibido en todos los demás casos.

e) *Oficinas*: Compatible el grupo II, situaciones E y F, para uso característico M.

f) *Hostelería*: Compatibles los grupos I y II, en cualquier situación, como parte de programa del uso característico. Prohibido en todos los demás casos.

g) *Sociocultural, espectáculos y salas de reunión*: Característico en grupos I, II y III, situaciones A, F y G. Prohibido en todos los demás casos.

h) *Educativo*: Característico en grupos I, II, III, IV, V y VI, cualquier situación.

i) *Sanitario-asistencial*: Característico en grupos I, II y III, en situaciones F y G.

j) *Religioso*: Característico en grupos I y II, situaciones A y F.

k) *Deportivo*: Característico en grupo I, situación A; grupo II, situaciones F y G.

l) *Espacios libres y zonas verdes*: Compatible en todos sus grupos.

m) *Infraestructuras y servicios públicos*: Característico el grupo I, situación E; el grupo II, en situación H; el grupo III, en situación E; y el grupo IV, en situación H.

n) *Red viaria*: Permitido para accesos rodados y para itinerarios peatonales en la parcela vinculada al equipamiento.

## CAPITULO 15

## CLAVE 41. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

**6.15.1. Definición.**—Regula los usos y la construcción de instalaciones destinadas a la práctica de actividades deportivas, tanto al aire libre como en espacios cubiertos.

**6.15.2. Alineaciones y rasantes.**—Serán libres dentro de los retranqueos fijados por las ordenanzas, a no ser que el plano de alineaciones disponga alguna obligatoria para un determinado frente de edificación a la alineación oficial de fachada.

**6.15.3. Retranqueos.**—Serán de 5 (cinco) metros a cualquier lindero del solar.

**6.15.4. Parcela mínima.**—La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 500 (quinientos) m<sup>2</sup>.

**6.15.5. Frentes de parcela.**—El frente mínimo será de 20 (veinte) metros a la alineación oficial de fachada. No se fija frente máximo.

**6.15.6. Superficie de ocupación máxima.**—Del 35% (treinta y cinco por ciento) de la superficie neta de la parcela.

**6.15.7. Alturas de la edificación.**—La altura máxima de la edificación será de 8 (ocho) metros. En el supuesto caso de que la especialidad deportiva a la que se destinara la edificación necesitase una mayor altura, deberá justificarse este extremo, pudiéndose rebasar la altura máxima dentro de un gálibo de 45º a partir de la línea de retranqueo de 5 metros.

**6.15.8. Edificabilidad.**—Será de 0,7 (cero coma siete) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**6.15.9. Usos pormenorizados de la edificación.**—El uso característico de esta Clave es el definido en el artículo 6.15.1, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado:

- a) *Automóvil*: Compatible el grupo I. Bajo rasante, en situación J, hasta el 70% de la superficie del solar. Prohibido en todos los demás casos.
- b) *Residencial*: Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- c) *Industrial y almacenaje*: Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- d) *Comercial*: Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

e) *Oficinas*: Compatible el grupo II, situaciones E y F, para uso característico al servicio de la instalación deportiva.

f) *Hostelería*: Compatibles los grupos I y II, sólo al servicio exclusivo de los usuarios de la actividad característica. Prohibido en todos los demás casos.



- g) *Gizarte-kulturazkoa, ikuskizunak eta batzar-aretoak*: Bateragarriak dira I eta II. taldeak. Debekaturik dago gainerako kasu guztietan.
- h) *Hezkuntzako*: Debekaturik dago bere kategoria eta egoera guztietan.
- i) *Osasun-laguntzazkoa*: Debekaturik dago bere kategoria eta egoera guztietan, jarduera bereizgarriaren baliatzaileen zerbitzu soilerako osasun-laguntzak izan ezik.
- j) *Erlijosoa*: Debekaturik dago bere kategoria eta egoera guztietan.
- k) *Kiroletarako*: Bereizgarria da I eta II. taldeetan, edozein egoeratan.
- l) *Gune askeak eta berdeguneak*: Bateragarria da bere talde guztietan.
- m) *Azpiegiturak eta zerbitzu publikoak*: Bateragarriak dira I eta II. taldeak, F eta G egoeretan.
- n) *Bide sarea*: Baimenduta dago gurgildun-sarbideetarako, eta jarduerari loturiko lurzatian oinezkoen ibilbideetarako.

## 16. KAPITULUA

## 50 GAKOA. BERDEGUNEAK

**6.16.1. Definizioa.**—Erabilerak eta eraikuntza araupetzen ditu heritarren aisia eta astialdirako iraunkoratasunez destinaturiko azaleretan; hauek gune askea da nagusi eraikitakoaren gainetik, baina, bertan, gehienbat herri titulartasunpekoak diren instalazioen eraikuntza baimentzen da, hein txikian, aske gunearen gozamenari lotutako jarduerak eta berdinetsiak diren beste erabilera kolektibo batzuk burutzeko. Halaber, izaera pribatuzko gune libreak (baratzak, lorategiak) araupetzen ditu.

**6.16.2. Lerrokadurak eta sestrak.**—Askeak izango dira.

**6.16.3. Atzera-emanguneak.**—6 (sei) metrokoak izango dira edozein mugalerrotara. Alabaina, gunean sar daitezkeen eraikuntza ezberdinek 50 (berrogeita hamar) metroko aldea gutxienez gordeko dute elkarren artean.

**6.16.4. Gutxienezko lurzati.**—Ez da finkatzen.

**6.16.5. Lurzatiko aurrealdeak.**—Ez da finkatzen.

**6.16.6. Gehienezko okupazioaren azalera.**—Lurzatiaren azalera garbiaren %2koa (bikoa) izango da.

**6.16.7. Eraikuntzaren altuerak.**—Eraikuntzaren gehienezko altuera askea izango da.

**6.16.8. Eraikikortasuna.**—0,02 (zero koma zero bi) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>-koa izango da, lurzati garbiaren gainean neurtua.

**6.16.9. Eraikuntzaren erabilera xehekatuak.**—Gako honen erabilera bereizgarria dugu 6.16.1 artikuluan definitzen dena, artikulua honetan, erabilera honetarako zein bateragarriak diren gainerakoetarako, proposatzen diren talde eta egoeren arabera, ondorengo zerrendan ematen diren mugekin bat etorriz. Nolanahi ere, eta herri titulartasunpeko guneak direnean, gune askearekin bateragarria izan eta bertan instala daitezkeen edozein erabilerak udalaren aldi baterako emakidan ezartzen diren baldintzak bete behar ditu. Emakidaren adjudikazioak argi eta garbi adieraziko du lurzorua Udalari itzultzeko epea, honek zehazten dituen baldintzetan.

- a) *Automobila*: Debekaturik dago bere kategoria eta egoera guztietan.
- b) *Egoitzazkoa*: Debekaturik dago bere kategoria eta egoera guztietan.
- c) *Industriakoa eta biltegiatza*: Debekaturik dago bere kategoria eta egoera guztietan.
- d) *Merkataritzakoa*: Debekaturik dago bere kategoria eta egoera guztietan.
- e) *Bulegoak*: Debekaturik dago bere kategoria eta egoera guztietan.
- f) *Ostalaritza*: Bateragarria da II. taldea, okupazioaren gehienezko azalaren heinean, F egoeran (kioskoak soilik). Debekaturik dago gainerako kasu guztietan.
- g) *Gizarte-kulturazkoa, ikuskizunak eta batzar-aretoak*: Debekaturik dago bere kategoria eta egoera guztietan.
- h) *Hezkuntzako*: Debekaturik dago bere kategoria eta egoera guztietan.
- i) *Osasun-laguntzazkoa*: Debekaturik dago bere kategoria eta egoera guztietan.
- j) *Erlijosoa*: Debekaturik dago bere kategoria eta egoera guztietan.
- k) *Kiroletarako*: Bateragarriak dira I eta II. taldeak, edozein egoeratan, okupazioaren gehienezko azalaren heinean, pista estalgabeak. Debekaturik dago gainerako kasu guztietan.
- l) *Gune askeak eta berdeguneak*: Bereizgarriak dira I, III eta IV. taldeak.
- m) *Azpiegiturak eta zerbitzu publikoak*: Bateragarriak dira I eta III. taldeak. Debekaturik dago gainerako kasu guztietan.
- n) *Bide sarea*: Bateragarria da gune publikoaren berezko bide sarearen burutzapena. Ez da baimentzen beste alde batzuekiko komunikazio azpiegituren burutzapena gune askeen bitartez, plangintzak, aurretik, bide horiek gune askeetan jasotzen ez baditu.

- g) *Socio-cultural, espectáculos y salas de reunión*: Compatibles los grupos I y II. Prohibido en todos los demás casos.
- h) *Educativo*: Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- i) *Sanitario-asistencial*: Prohibido en todas sus categorías y situaciones, excepto las facilidades sanitarias al servicio exclusivo de los usuarios de la actividad característica.
- j) *Religioso*: Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- k) *Deportivo*: Característico en grupos I y II, cualquier situación.
- l) *Espacios libres y zonas verdes*: Compatible en todos sus grupos.
- m) *Infraestructuras y servicios públicos*: Compatibles los grupos I y II, en situaciones F y G.
- n) *Red viaria*: Permitido para accesos rodados y para itinerarios peatonales en la parcela vinculada al equipamiento.

## CAPITULO 16

## CLAVE 50. ZONAS VERDES

**6.16.1. Definición.**—Regula los usos y la construcción en superficies de uso público permanentemente destinado al ocio y entretenimiento ciudadano, en las que predomina el espacio libre sobre el construido, pero en las que se autoriza la construcción de instalaciones de titularidad mayoritariamente pública en pequeña proporción, para satisfacer las actividades vinculadas al disfrute del espacio libre y otros usos colectivos asimilados. Asimismo regula los espacios libres de carácter privado (huertos, jardines).

**6.16.2. Alineaciones y rasantes.**—Serán libres.

**6.16.3. Retranqueos.**—Serán de 6 metros a cualquier lindero. No obstante, las diferentes edificaciones que pudieran tener cabida en el espacio libre se separarán entre sí un mínimo de 50 (cincuenta) metros.

**6.16.4. Parcela mínima.**—No se fija.

**6.16.5. Frentes de parcela.**—No se fijan.

**6.16.6. Superficie de ocupación máxima.**—Será del 2% (dos por ciento) de la superficie neta de la parcela.

**6.16.7. Alturas de la edificación.**—La altura máxima de la edificación será libre.

**6.16.8. Edificabilidad.**—Será de 0,02 (cero coma cero dos) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, medidos sobre parcela neta.

**6.16.9. Usos pormenorizados de la edificación.**—El uso característico de esta Clave es el definido en el artículo 6.16.1, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado. En todo caso, y cuando se trate de espacios de titularidad pública, cualquier uso compatible con el de espacio libre que pueda ser instalado sobre el mismo deberá someterse a las condiciones que establezca la concesión municipal temporal. La adjudicación de la concesión expresará inequívocamente el plazo de reversión del suelo (y de las instalaciones que sobre él se hubieren construido) al Ayuntamiento, en las condiciones que éste determine.

- a) *Automóvil*: Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- b) *Residencial*: Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- c) *Industrial y almacenaje*: Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- d) *Comercial*: Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- e) *Oficinas*: Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- f) *Hostelería*: Compatible el grupo II en proporción a la máxima superficie de ocupación, en situación F (solo kioscos). Prohibido en todos los demás casos.
- g) *Sociocultural, espectáculos y salas de reunión*: Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- h) *Educativo*: Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- i) *Sanitario-asistencial*: Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- j) *Religioso*: Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- k) *Deportivo*: Compatibles los grupos I y II, en cualquier situación, en proporción a la máxima superficie de ocupación, pistas descubiertas. Prohibido en todos los demás casos.
- l) *Espacios libres y zonas verdes*: Característicos los grupos I, III y IV.
- m) *Infraestructuras y servicios públicos*: Compatibles los grupos I y III. Prohibido en todos los demás casos.
- n) *Red viaria*: Compatible la ejecución de red viaria propia del espacio público. No se autoriza la ejecución de infraestructura de comunicación con otras zonas, a través de los espacios libres en los que dichas vías no hayan sido previamente recogidas por el planeamiento.

## 17. KAPITULUA

## 51 GAKOA. HUTSARTEKO GUNE ASKEAK

**6.17.1. Definizioa.**—Erabilerak eta eraikuntza araupetzen herri erabilerako azalera askeetan, blokearteko hutsarteko berdegunez joto-koetan eta beste antzerako egoeretan; bertan murriztu egiten da eraikuntza lorategiz hornitutako gunearen mantenimendu egokirako ezinbestekoak diren gutxienezko zerbitzuen hornikuntzara.

**6.17.2. Lerrokadurak eta sestrak.**—Askeak izango dira.

**6.17.3. Atzera-emanguneak.**—Eraikuntza ezberdinek 50 (berrogeita hamar) metroko aldea gutxienez gordeko dute elkarren artean.

**6.17.4. Gutxienezko lurzattia.**—Ez da gutxienezko lurzatiarik finkatzen.

**6.17.5. Lurzatiako aurrealdeak.**—Ez da finkatzen.

**6.17.6. Gehienezko okupazioaren azalera.**—Azpiegituren zerbitzuko elementuen instalaziorako behar den gutxienezkoa izango da.

**6.17.7. Eraikuntzaren altuerak.**—3 (hiru) metrokoa izango da.

**6.17.8. Eraikortasuna.**—0,02 (zero koma zero bi) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>-koa izango da, lurzati garbiaren gainean neurtua.

**6.17.9. Eraikuntzaren erabilera xehekatuak.**—Gako honen erabilera bereizgarria dugu 6.17.1 artikuluan definitzen dena, artikulua honetan, erabilera honetarako zein bateragarriak diren gainerakoetarako, proposatzen diren talde eta egoeren arabera, ondorengo zerrendan ematen diren mugekin bat etorri. Nolanahi ere, eta herri titulartasunpeko guneak direnez gero, gune askearekin bateragarria izan eta bertan instala daitezkeen edozein erabilerak udalaren aldi baterako emakidan ezartzen diren baldintzak bete behar ditu. Emakidaren adjudikazioak argi eta garbi adieraziko du lurzorua (eta bertan eraikita egon daitezkeen instalazioak) Udalari itzultzeko epea, honek zehazten dituen baldintzetan.

a) *Automobila*: Bateragarria da I. taldea, baldin eta lurzatiaren azalera garbiaren %5 (bost) baino gehiago hartzen ez badu. Bateragarriak dira II, III eta IV. taldeak, J egoeran, baldin eta eraikitako azalera lurzatiaren azalera garbiaren %40 (berrogei) baino gehiago hartzen ez badu, eta Hirigintza Arau hauetako V. Tituluko 14. Kapituluko 3. epigrafean, erabilera honetarako, finkatzen diren baldintzak betetzen baditu. Debekaturik dago gainera kasu guztietan.

b) *Egoitzakoa*: Debekaturik dago bere kategoria eta egoera guztietan.

c) *Industriakoa eta biltegiatzekoa*: Debekaturik dago bere kategoria eta egoera guztietan.

d) *Merkataritzakoa*: Debekaturik dago bere kategoria eta egoera guztietan.

e) *Bulegoak*: Debekaturik dago bere kategoria eta egoera guztietan.

f) *Ostalaritza*: Debekaturik dago bere kategoria eta egoera guztietan.

g) *Gizarte-kulturazkoa, ikuskizunak eta batzar-aretoak*: Debekaturik dago bere kategoria eta egoera guztietan.

h) *Hezkuntzakoa*: Bateragarria da IV. taldea.

i) *Osasun-laguntzazkoa*: Debekaturik dago bere kategoria eta egoera guztietan.

j) *Erlijosoa*: Debekaturik dago bere kategoria eta egoera guztietan.

k) *Kiroletarakoa*: Bakarrik baimentzen dira sarrera askea duten kirol-etako kaxta estalgabeak.

l) *Gune askeak eta berdeguneak*: Bereizgarria da II. taldean.

m) *Azpiegiturak eta zerbitzu publikoak*: Bateragarriak dira I eta III. taldeak. Debekaturik dago gainerako kasu guztietan.

n) *Bide sarea*: Bateragarria da gune publikoaren berezko bide sarearen burutzapena. Ez da baimentzen beste alde batzuekiko komunikazio azpiegituren burutzapena gune askeen bitartez, plangintzak, aurretik, bide horiek gune askeetan jasotzen ez baditu.

## 18. KAPITULUA

## 70 GAKOA. MISTOA

**6.18.1. Definizioa.**—Erabilera mistoak ezartzen dituzten baldintza partikularrak dituzten jarduketaren eremuei dagokie. Erabilera misto horiek bi Gako edo gehiago aplikatzeko baimenaren bitartez adierazten dira, eremu bakoitzeko baldintza bereziak adierazi eta Hirigintza Arau hauei erantsita-ko agirian biltzen diren hirigintza fitxetan, gako bakoitzerako, ezartzen den portzentaiaren arabera.

Dokumentazio grafikoa Erabilera Mistoen Gakoa ezartzen duen kasuetan, aplikazio eremuaren izaeraren arabera dagokion plangintza agiria idatzi behar da, eta bertan baimendutako erabilera ezberdinen portzentaiak gauzatuko dira.

## 19. KAPITULUA

## 80 GAKOA. EKOLOGIA ETA PAISAIAREN BABESA

**6.19.1. Definizioa.**—Babes mailarik handiena behar duten udalerriko lurzorua biltzen ditu, bertan ezar daitezkeen erabilerak araupetuz eta

## CAPITULO 17

## CLAVE 51. ESPACIOS LIBRES INTERSTICIALES

**6.17.1. Definición.**—Regula los usos y la construcción en superficies libres de uso público, en aquellas con consideración de zonas verdes intersticiales interbloques y otras situaciones similares; en las que se restringe la construcción a la provisión de los mínimos servicios imprescindibles para el buen mantenimiento del espacio ajardinado.

**6.17.2. Alineaciones y rasantes.**—Serán libres.

**6.17.3. Retranqueos.**—Las diferentes edificaciones deberán separarse entre sí un mínimo de 50 (cincuenta) metros.

**6.17.4. Parcela mínima.**—No se fija parcela mínima.

**6.17.5. Frentes de parcela.**—No se fijan.

**6.17.6. Superficie de ocupación máxima.**—Será la mínima necesaria para la instalación de elementos de servicio de las infraestructuras.

**6.17.7. Alturas de la edificación.**—Será de 3 (tres) metros.

**6.17.8. Edificabilidad.**—Será de 0,02 (cero coma cero dos) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, medidos sobre parcela neta.

**6.17.9. Usos pormenorizados de la edificación.**—El uso característico de esta Clave es el definido en el artículo 6.17.1, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado. En todo caso, y al tratarse de espacios de titularidad pública, cualquier uso compatible con el de espacio libre que pueda ser instalado sobre el mismo deberá someterse a las condiciones que establezca la concesión municipal temporal. La adjudicación de la concesión expresará inequívocamente el plazo de reversión del suelo (y de las instalaciones que sobre él se hubieren construido) al Ayuntamiento, en las condiciones que éste determine.

a) *Automóvil*: Compatible el grupo I, siempre que no rebase el 5% (cinco por ciento) de la superficie neta de la parcela. Compatibles los grupos II, III y IV, en situación J, siempre que la superficie construida no rebase el 40% (cuarenta por ciento) de la superficie de la parcela, y cumpla las demás condiciones fijadas para este uso en el epígrafe 3 del capítulo 14 del título V de estas Normas Urbanísticas. Prohibido en todos los demás casos.

b) *Residencial*: Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

c) *Industrial y almacenaje*: Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

d) *Comercial*: Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

e) *Oficinas*: Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

f) *Hostelería*: Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

g) *Sociocultural, espectáculos y salas de reunión*: Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

h) *Educativo*: Compatible el grupo IV.

i) *Sanitario-asistencial*: Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

j) *Religioso*: Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

k) *Deportivo*: Sólo permitidas canchas deportivas descubiertas de acceso libre.

l) *Espacios libres y zonas verdes*: Característico en grupo II.

m) *Infraestructuras y servicios públicos*: Compatibles los grupos I y III. Prohibido en todos los demás casos.

n) *Red viaria*: Compatible la ejecución de red viaria propia del espacio público. No se autoriza la ejecución de infraestructura de comunicación con otras zonas, a través de los espacios libres en los que dichas vías no hayan sido previamente recogidas por el planeamiento.

## CAPITULO 18

## CLAVE 70. MIXTA

**6.18.1. Definición.**—Se refiere a aquellos ámbitos de actuación para los que sus condiciones particulares establecen usos mixtos, expresados en términos de autorización para la aplicación de dos o más Claves de acuerdo con el porcentaje que, para cada una de ellas, se establece en las fichas urbanísticas que expresan las condiciones particulares de cada ámbito, y que se incluyen en el documento anejo a estas Normas Urbanísticas.

En los casos en los que la documentación gráfica establezca una Clave de Usos Mixtos, deberá redactarse el documento de planeamiento que corresponda según la naturaleza del ámbito de aplicación, en el que se materializarán los porcentajes de los distintos usos autorizados.

## CAPITULO 19

## CLAVE 80. PROTECCION ECOLOGICA Y PAISAJISTICA

**6.19.1. Definición.**—Contempla los suelos del municipio que precisan el mayor nivel de protección, regulando los usos que pueden implan-

gaurregun nekazaritza ustiapenatarako eta berezko inguruneari eusteko destinarik dauden eraikinak identifikatuz. Galdakako udalerriko interes ekologikorik handieneko aldeak direnez gero, Ganguren, Upo eta Argitze mendigainak bame, ez da eraikuntza berririk baimentzen, gaurkoei eutsiz erabilera toleratuaren izaerarekin eta, beraz, antolamenduaren barruan daudela.

Gako honen bitartez antolatzen da, berebat, udalerría zeharkatzen duen Sistema Orokor Hidrologikoa.

**6.19.2. Atzera-emanguneak.**—Daudenei eutsiko zaie.

**6.19.3. Gutxienezko unitatea.**—Dagoenari eutsiko zaio.

**6.19.4. Gehienezko okupazioaren azalera.**—Dagoena izango da.

**6.19.5. Eraikuntzaren altuerak.**—Dagoenari eutsiko zaio.

**6.19.6. Eraikikortasuna.**—Lurzoru Urbanizaezina denez gero, Gako honen eraikikortasuna ezereza da. Nolanahi ere, dagoenari eutsiko zaio, lurzoru urbanizaezineko eraikuntza toleratuaren egoeran.

**6.19.7. Eraikuntzaren erabilera xehekatuak.**—Gako honen erabilera bereizgarria dugu 6.19.1 artikuluan definitzen dena, artikulua honetan proposatzen diren taldeen arabera, eta ondorengo zerrendan ematen diren mugekin bat etorritz.

Kopururik agertarazten ez denez gero, ez da erabilera bateragarrikeri adierazten, baizik eta toleragarriak edo debekatuak direnak soilik, beti ere, Euskal Herriko Autonomia Erkidegoak baimentutako udalaren erabakiaz.

Erabilera toleragarriak dira aisia eta josteta eta kultur jarduerak, baldin eta haize zabalean eta udalaren sail edudunaren kontrolpean garatzen badira, biztanleriak berezko inguruneaz duen gozamina honen kalitatearen aurka joan ez dadin. Toleragarriak izango dira, berebat, zerbitzu eta azpiegituren mantenimenduari loturiko erabilera, eta ehiza eta arrantza.

a) *Automobila*: Toleragarria da I. taldea, beste erabilera batzuen zerbitzura (ibilgailuak parke naturaletan aparkatzeko lekuak, jolasalde akotatuak, kanpatzeko aldeak, etab.). Bazterturik geratzen da Sistema Orokor Hidrologikoa, honetan talde guztiak debekatzen baitira.

b) *Egoitzazkoa*: Debekaturik dago bere kategoria eta egoera guztietan.

c) *Industriakoa eta biltegitratzekoa*: Debekaturik dago bere kategoria eta egoera guztietan.

d) *Merkataritzakoa*: Debekaturik dago bere kategoria eta egoera guztietan.

e) *Bulegoak*: Debekaturik dago bere kategoria eta egoera guztietan.

f) *Ostalaritza*: Debekaturik dago bere kategoria eta egoera guztietan.

g) *Gizarte-kulturazkoa, ikuskizunak eta batzar-aretoak*: Debekaturik dago bere kategoria eta egoera guztietan.

h) *Hezkuntzakoa*: Debekaturik dago bere kategoria eta egoera guztietan.

i) *Osasun-laguntzazkoa*: Debekaturik dago bere kategoria eta egoera guztietan.

j) *Erligiosoa*: Debekaturik dago bere kategoria eta egoera guztietan.

k) *Kiroletarakoa*: Debekaturik dago bere kategoria eta egoera guztietan.

l) *Gune askeak eta berdeguneak*: Toleragarriak dira I eta II. taldeak, Sistema Orokor Hidrologikoa salbu, bertan talde guztiak debekatzen baitira.

m) *Azpiegiturak eta zerbitzu publikoak*: Toleragarriak dira I, II eta III. taldeak, baldin eta, ingurugiroa narriatu gabe, eta dagokien ingurugiroarekiko eraginari buruzko azterlana idatzi ondoren, herri eta gizarte onurakoak direla eta, esleitzen zaizkien helburuen arabera, aukeraturako lekuan kokatu behar direla frogatu badaiteke. Tiro zelaiak baztertzen dira, debekatuta geratzen baitira.

Sistema Orokor Hidrologikoari dagokionez, talde guztiak debekatzen dira.

n) *Bide sarea*: Toleragarria da soilik ezarritako erabilera zerbitzuko. Ez da baimenduko Gako hau dutela araupetzen diren lurzoruen bitarteko komunikabideen taxuketarik, bide horiek Plan Orokor honetan aurreikusita ez badaude. Debekatzen da Sistema Orokor Hidrologikoaren gaineko komunikabideen taxuketa.

## 20. KAPITULUA

### 81 GAKOA. ABELUR ETA BASOEN BABESPEKO LURZORUA

**6.20.1. Definizioa.**—Erabilera eta eraikuntzak araupetzen ditu nekazaritza-emankortasun handiko lurzoruetan, hiri izaerako edozein okupaziotik babestuak izan behar baitira, egun diren edo geroan egon daitezkeen ekizpen probetxamenduen mantenimenduari esker; Galdakako mendialde oihaneztatuak eta Lekubaso ibaiaren urbazterre zehar biltzen ditu.

**6.20.2. Atzera-emanguneak.**—6 (sei) metrokoak izango dira finkaren edozein mugalerrotara, biderako aurrealdea bada salbu, kasu honetan, legezko atzera-emanguneak errespetatuko baitira dagokion bidearen kategoriaren arabera.

tarse e identifikando los edificios actuales destinados a las explotaciones agrarias y a mantenimiento del medio natural. Por tratarse de las zonas de Galdakao de mayor interés ecológico del municipio, comprendidas las cumbres del Ganguren, Upo y Argitze, no se permiten nuevas edificaciones, manteniéndose las actuales con carácter de uso tolerado y, por tanto, dentro de ordenación.

Con esta Clave se ordena, asimismo, el suelo constituido por el Sistema General Hidrológico que discurre por el municipio.

**6.19.2. Retranqueos.**—Se mantendrán los existentes.

**6.19.3. Unidad mínima.**—Se mantendrá la existente.

**6.19.4. Superficie de ocupación máxima.**—Será la existente.

**6.19.5. Alturas de la edificación.**—Se mantendrá la existente.

**6.19.6. Edificabilidad.**—Por tratarse de Suelo No Urbanizable, esta Clave posee una edificabilidad nula. En todo caso, se mantendrá la existente, en situación de edificación tolerada en suelo no urbanizable.

**6.19.7. Usos pormenorizados de la edificación.**—El uso característico de esta Clave es el definido en el artículo 6.19.1, de acuerdo con los grupos propuestos en este artículo, y de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado.

Al no constar cuantía, no se hace expresión de usos compatibles, sino únicamente de aquellos tolerables o prohibidos, siempre por decisión municipal autorizada por la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Los usos tolerables son el ocio y las actividades lúdicas y culturales, siempre que se desarrollen al aire libre, y bajo el control del departamento municipal competente, de modo que el disfrute por la población del medio natural no vaya en detrimento de su calidad. Se consideran también tolerables los usos ligados al mantenimiento de los servicios e infraestructuras, así como la caza y la pesca.

a) *Automóvil*: Tolerable el grupo I, al servicio de otros usos (estacionamientos de vehículos en parques naturales, zonas de recreo acotadas, zonas de acampada, etc.). Queda excluido el Sistema General Hidrológico, sobre el que se prohíben todos los grupos.

b) *Residencial*: Prohibido en todos sus grupos.

c) *Industrial y almacenaje*: Prohibido en todos sus grupos.

d) *Comercial*: Prohibido en todos sus grupos.

e) *Oficinas*: Prohibido en todos sus grupos.

f) *Hostelería*: Prohibido en todos sus grupos.

g) *Sociocultural, espectáculos y salas de reunión*: Prohibido en todos sus grupos.

h) *Educativo*: Prohibido en todos sus grupos.

i) *Sanitario-asistencial*: Prohibido en todos sus grupos.

j) *Religioso*: Prohibido en todos sus grupos.

k) *Deportivo*: Prohibido en todos sus grupos.

l) *Espacios libres y zonas verdes*: Tolerables los grupos I y II, excepto sobre el Sistema General Hidrológico, en el que se prohíben todos los grupos.

m) *Infraestructuras y servicios públicos*: Tolerables los grupos I, II y III, en aquellos casos en los que, sin deterioro del medio ambiente, y previa redacción del correspondiente estudio de impacto ambiental, sea demostrable su utilidad pública y social y la necesidad de su ubicación en el sitio elegido de acuerdo con los fines a los que se destina. Se exceptúan los campos de tiro, que quedan prohibidos.

Sobre el Sistema General Hidrológico se prohíben todos los grupos.

n) *Red viaria*: Tolerable sólo la de servicio a los usos implantados. No se permitirá el trazado de vías de comunicación a través de suelos regulados con esta Clave si no estuvieran previstos en este Plan General. Prohibido el trazado de vías de comunicación sobre el Sistema General Hidrológico.

## CAPITULO 20

### CLAVE 81. SUELO DE PROTECCION AGROPECUARIA Y FORESTAL

**6.20.1. Definición.**—Regula los usos y edificaciones, en suelos de elevada fertilidad agraria, que deben ser preservados de cualquier ocupación de naturaleza urbana, gracias al mantenimiento de los aprovechamientos productivos actuales o potenciales; incluye las laderas forestadas de Galdakao y la ribera arbolada del río Lekubaso.

**6.20.2. Retranqueos.**—Serán de 6 (seis) metros a cualquier lindero de la finca excepto si se trata del frente a vial; en cuyo caso, respetará los retranqueos legales en función de la categoría de vía que corresponda.

**6.20.3. Gutxienezko unitatea.**—Jarduketa bat baimendu ahal izateko gutxienezko landalur-unitateak 4 (lau) hektarea edo gehiagoko azalera izan beharko du.

**6.20.4. Gehienezko okupazioaren azalera.**—Ez du finkaren azaleraren %1 (bat) baino handiagoa izaterik.

**6.20.5. Eraikuntzaren altuerak.**—Eraikuntzaren gehienezko altuera 7,5 (zazpi koma bost) metrokoa izango da, Hirigintza Arau hauetan ezarrita dagoen prozeduraren arabera neurtua.

**6.20.6. Eraikikortasuna.**—Lurzoru Urbanizaezina denez gero, Gako honen eraikikortasuna ezereza da. Horrela izanez gero, baimendu dadin erabilerari dagokiona Udalak finkatuko du, erabilera horri darizkion beharrianen arabera, behin ere lurzatiko 100 (ehun) m<sup>2</sup>-ko 0,25 (zero koma hogeita bost) m<sup>2</sup>-koa gairatuta gabe.

**6.20.7. Eraikuntzaren erabilera xehekatuak.**—Gako honen erabilera bereizgarria dugu 6.20.1 artikuluan definitzen dena, hots, abelur jarduerari eta, horrela badagokio, berezko inguruneari eustekoa, artikulua honetan proposatzen diren taldeen arabera, eta ondorengo zerrendan ematen diren mugekin bat etorritik. Soilik baimendu ahal izango dira H egoerako erabilerak, biztanlegunerik sortzearen arriskua galarazteko, eta beti ere Hirigintza Arau hauetan Lurzoru Urbanizaezinerako ezarrita dagoen prozeduraren bitartez.

Kopururik agertarazten ez denez gero, ez da erabilera bateragarriki adierazten, baizik eta toleragarriak edo debekatuak direnak soilik, beti ere, EHAEak baimentutako udalaren erabakiaz.

Erabilera toleragarriak dira jarduera nagusiei loturik dauden guztiak. Toleragarriak izango dira, berebat, zerbitzu eta azpiegituren mantenimenduari loturiko erabilerak, eta ehiza eta arrantza.

Abelur izaerarik ez duen edozein instalazio dagoen herri biderra jotzen duen aurrealdea duen lurzatiaren gainean egingo da.

a) *Automobila:* Toleragarria da I. taldea, beste erabilera batzuen zerbitzura (ibilgailuak abelur ustiatagietan aparkatzeko lekuak, jolasalde akotatuak, kanpatzeko aldeak, etab.).

b) *Egoitzakoa:* Toleragarriak dira II eta III. taldeetan, baimendutako jarduerak erabilera hori behar duenean. Beste bi taldeak, ohe-mugarik gabe gutxienezko jarduketa unitaterako, lehen aipatu azalerakoa izango dena, muga hori EHAEak ezarria den gora-behera. Familia bakarreko edo biko etxebizitzaren tipologia onartzen da soilik, lurzoru honetan baimentzen diren instalazioei loturik egon behar dela, salbu eta, sistema orokor baten burutzapenaren ondorioz, desjabetzapenaren ziozko birjarpenetik datozen etxebizitzak, baldin eta desjabetuaren ohiko egoitza bada.

c) *Industriakoa eta biltegitzekoa:* Toleragarria da 5. kategorian, soilik abelur industriaren berezko jarduerari loturik badago, eta EHAEak, instalazioaren kokaerari eta bestelako ezaugarriak buruz, ezartzen dituen mugen barruan.

d) *Merkataritzakoa:* Debekaturik dago bere talde guztietan.

e) *Bulegoak:* Debekaturik dago bere talde guztietan.

f) *Ostalaritza:* Toleragarria da bere hiru taldeetan, egon dauden eraikuntzetan soilik.

g) *Gizarte-kulturakoa, ikuskizunak eta batzar-aretoak:* Toleragarria da IV. taldea, ingurugiroaren babesari edo gozamenari loturiko instalazio-erako.

h) *Hezkuntzakoa:* Toleragarria da III. taldean, abelur jarduerarekin zerkusia duten irakaskuntzetarako (abeletxe-eskolak), gehienez, 100 oheko kopururaino.

i) *Osasun-laguntzakoa:* Toleragarria da III. taldea.

j) *Erlijosoa:* Toleragarria da II. taldea.

k) *Kiroletarakoa:* Debekaturik dago bere talde guztietan.

l) *Gune askeak eta berdeguneak:* Toleragarriak dira I eta II. taldeak.

m) *Azpiegiturak eta zerbitzu publikoak:* Toleragarriak dira hiru taldeak, tiro zelaia izan ezik, debekatuta geratzen baitira.

n) *Bide sarea:* Toleragarria da ezarritako erabileren zerbitzuko. Galaziko da Gako hau dutela araupezen diren lurzoruaren bitarteko komunikabideen taxuketa, bide horiek Plan Orokor honetan aurreikusita ez badaude.

**6.20.3. Unidad mínima.**—La mínima unidad rústica sobre la que podría autorizarse una actuación tendrá una superficie igual o superior a las 4 (cuatro) hectáreas.

**6.20.4. Superficie de ocupación máxima.**—No podrá superar el 1% (uno por ciento) de la superficie de la finca.

**6.20.5. Alturas de la edificación.**—La altura máxima de la edificación será de 7,5 (siete coma cinco) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas.

**6.20.6. Edificabilidad.**—Por tratarse de Suelo No Urbanizable, esta Clave posee una edificabilidad nula. La correspondiente al uso que, eventualmente, pueda ser autorizado, será fijada por el Ayuntamiento en función de las necesidades inherentes a dicho uso, sin rebasar, en ningún caso, los 0,25 (cero coma veinticinco) m<sup>2</sup> por cada 100 (cien) m<sup>2</sup> de parcela.

**6.20.7. Usos pormenorizados de la edificación.**—El uso característico de esta Clave es el definido en el artículo 6.20.1, mantenimiento de las actividades agropecuarias y del medio natural en su caso, de acuerdo con los grupos propuestos en este artículo, y con las limitaciones del siguiente listado. Sólo se podrán autorizar usos en situación H, para evitar riesgo de formación de núcleo de población, y siempre a través del procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas para edificaciones en Suelo No Urbanizable.

Al no constar cuantía, no se hace expresión de usos compatibles, sino únicamente de aquellos tolerables o prohibidos, siempre por decisión municipal autorizada por la CAPV.

Los usos tolerables son todos aquellos vinculados a las actividades principales. Se consideran también tolerables los usos ligados al mantenimiento de los servicios e infraestructuras, así como la caza y la pesca.

Cualquier instalación de carácter distinto del agropecuario se realizará sobre parcela con frente a camino público existente.

a) *Automóvil:* Tolerable el grupo I, al servicio de otros usos (estacionamientos de vehículos en explotaciones agropecuarias, zonas de recreo acotadas, zonas de acampada, etc.).

b) *Residencial:* Tolerables en grupos II y III, cuando la actividad autorizada requiera este uso. Los otros dos grupos, sin limitación de camas para la unidad mínima de actuación, que será de la antedicha superficie, con independencia de que dicha limitación venga impuesta por la CAPV. Sólo se admite la tipología de vivienda uni o bifamiliar y vinculadas a las instalaciones que se autoricen en este suelo, excepto en el caso de aquellas viviendas procedentes de reposición por expropiación como consecuencia de la ejecución de algún sistema general, siempre y cuando se trate del domicilio habitual del expropiado.

c) *Industrial y almacenaje:* Tolerable en 5.ª categoría, sólo si está ligado a las actividades propias de la industria agropecuaria, y dentro de las limitaciones que vengan impuestas por la CAPV en cuanto a su ubicación y otras características de la instalación.

d) *Comercial:* Prohibido en todos sus grupos.

e) *Oficinas:* Prohibido en todos sus grupos.

f) *Hostelería:* Tolerable en sus tres grupos, sólo en edificaciones existentes.

g) *Sociocultural, espectáculos y salas de reunión:* Tolerable el grupo IV para instalaciones relacionadas con la protección o el disfrute del medio ambiente.

h) *Educativo:* Tolerable en grupo III, para enseñanzas relacionadas con la actividad agropecuaria hasta un número máximo de 100 camas (grandes-escuela).

i) *Sanitario-asistencial:* Tolerable el grupo III.

j) *Religioso:* Tolerable el grupo II.

k) *Deportivo:* Prohibido en todos sus grupos.

l) *Espacios libres y zonas verdes:* Tolerables los grupos I y II.

m) *Infraestructuras y servicios públicos:* Tolerables los tres grupos. Exceptuando los campos de tiro, que quedan prohibidos.

n) *Red viaria:* Tolerable la de servicio a los usos implantados. Se evitará el trazado de vías de comunicación a través de suelos regulados con esta Clave si no estuvieran previstos en este Plan General.

## 21. KAPITULUA

## CAPITULO 21

### 82 GAKOA. NEKAZARITZA BABES BEREZIPEKO LURZORUA

### CLAVE 82. SUELO DE PROTECCION AGRICOLA ESPECIAL

**6.21.1. Definizioa.**—Erabilerak eta eraikuntzak araupezen ditu, eskuarki ibai ibarretan kokaturik dauden nekazaritza-emankortasun handiko lurzoruetan, hiri izaerako edozein okupaziotik babestua izan behar baitira, honelako lurzoru gehienetan egun dauden ekoizpen probetxamenduak iraunarazteari esker.

**6.21.2. Atzera-emanguneak.**—10 (hamar) metrokoak izango dira finkaren edozein mugalerotara, biderako aurrealdea bada salbu, kasu honetan, legezko atzera-emanguneak errespetatuko baitira dagokion bidearen kategoriaren arabera.

**6.21.3. Gutxienezko unitatea.**—Jarduketa bat baimendu ahal izateko gutxienezko landalur-unitateak hektarea 1 (bat) edo gehiagoko azalera izan beharko du.

**6.21.1. Definición.**—Regula los usos y las edificaciones, en suelos de elevada fertilidad agrícola, localizados generalmente en las vegas de los ríos, y que deben ser preservados de ocupaciones de naturaleza urbana, gracias al mantenimiento de los aprovechamientos productivos de los que en su mayoría son objeto en la actualidad.

**6.21.2. Retranqueos.**—Serán de 10 (diez) metros a cualquier linderro de la finca, excepto si se trata del frente a vial; en cuyo caso, respetará los retranqueos legales en función de la categoría de vía que corresponda.

**6.21.3. Unidad mínima.**—La mínima unidad rústica sobre la que podría autorizarse una actuación tendrá una superficie igual o superior a 1 (una) hectárea.

**6.21.4. Gehienezko okupazioaren azalera.**—Finkaren azalera-ren %1ekoa izango da, gehienez.

**6.21.5. Eraikuntzaren altuerak.**—Eraikuntzaren gehienezko altue-ra 7,5 (zazpi koma bost) metrokoa izango da, Hirigintza Arau hauetan ezar-ritu dagoen prozeduraren arabera neurtua, salbu eta instalazioak altuera handiagoak behar izanez gero, teknikoki justifikatuko direnak eta bizigai iza-riterik ez dutenak.

**6.21.6. Eraikikortasuna.**—Lurzoru Urbanizazina denez gero, Gako honen eraikikortasuna ezereza da. Horrela izanez gero, baimendu dadin erabilerari dagokiona Udalak finkatuko du, erabilerari horri darizkion beharizanen arabera, behin ere lurzati 100 (ehun) m<sup>2</sup>-ko 1 (bat) m<sup>2</sup>-koa gainditu gabe.

**6.21.7. Eraikuntzaren erabilera xehekatuak.**—Gako honen erabilera bereizgarria dugu 6.21.1 artikuluan definitzen dena, hots, abelur jardueri eustekoa, artikulua honetan proposatzen diren taldeen arabera, eta ondo-rengo zerrendan ematen diren mugekin bat etorritik. Soilik baimendu ahal izango dira H egoerako erabilerak, biztanlegunerik sortzearen arriskua gala-razteko, eta beti ere Hirigintza Arau hauetan LUerako ezarritu dagoen pro-zeduraren bitartez.

Kopururik agertarazten ez denez gero, ez da erabilera bateragarri-rik adierazten, baizik eta toleragarriak edo debekatuak direnak soilik, beti ere, EHAEak baimentutako udalaren erabakiaz.

Erabilera toleragarriak dira jarduera nagusiei loturik dauden guztiak. Toleragarriak izango dira, berebat, zerbitzu eta azpiegituren mantenimen-duari loturiko erabilerak, eta ehiza eta arrantza.

Abelur izaerarik ez duen edozein instalazio dagoen herri bidera jot-zen duen aurrealdea duen lurzatiaren gainean egingo da.

a) *Automobila:* Toleragarria da I. taldea, beste erabilera batzuen zer-bitzura (ibilgailuak abelur ustiategietan aparkatzeko lekuak, jolasalde akotatuak, kanpatzeko aldeak, etab.).

b) *Egoitzazkoa:* Toleragarriak dira II eta III. taldeetan, baimenduta-ko jarduerak erabilera hori behar duenean. Beste bi taldeak, ohe-mugarik gabe gutxienezko jarduketa unitaterako, lehen aipatu azalerakoa izango dena, muga hori EHAEak ezarria den gora-behera. Familia bakarreko edo biko etxebizitzaren tipologia onartzen da soilik, lurzoru honetan baimentzen diren instalazioei loturik egon behar dela, salbu eta, sistema orokor baten buru-tzapenaren ondorioz, desjabetzapenaren ziozko birjarpenetik datozen etxebizitzak, baldin eta desjabetuaren ohiko egoitza bada.

c) *Industriakoa eta biltegiatzenak:* Toleragarria da 4 eta 5. katego-rietan, soilik abelur, erlezaintza, arrain-hazkuntza industriaren berezko jar-duerei eta meatze ustiapenei, legardi eta harrobiei izan ezik, loturik bada-go, eta EHAEak, instalazioaren kokaerari eta bestelako ezaugarriak buruz, ezartzen dituen mugen barruan.

d) *Merkataritzakoa:* Toleragarria da soilik VIII. taldea.

e) *Bulegoak:* Debekaturik dago bere talde guztietan.

f) *Ostalaritza:* Toleragarria da bere hiru taldeetan, egon dauden eraikuntzetan soilik.

g) *Gizarte-kulturazkoa, ikuskizunak eta batzar-aretoak:* Toleragarria da IV. taldea, ingurugiroaren babesari edo gozamenari loturiko jardueretarako.

h) *Hezkuntzakoa:* Toleragarria da III. taldean, abelur jarduerarekin zerikusia duten irakaskuntzetarako (abeletxe-eskolak), 100 ohetaraino.

i) *Osasun-laguntzazkoa:* Toleragarria da III. taldea.

j) *Erlijiosoa:* Toleragarria da II. taldea.

k) *Kiroletarakoa:* Toleragarria I. taldean, kirol entrenamenduko alde txikietarako, baldin eta, udalaren zerbitzu teknikoan iritiz, haien sarbide-en egingarritasuna bermaturik geratzen bada.

l) *Gune askeak eta berdeguneak:* Toleragarriak dira I eta II. taldeak.

m) *Azpiegiturak eta zerbitzu publikoak:* Toleragarriak dira hiru taldeak.

n) *Bide sarea:* Toleragarria da.

**6.21.4. Superficie de ocupación máxima.**—Será, como máximo, del 1% de la superficie de la finca.

**6.21.5. Alturas de la edificación.**—La altura máxima de la edificación será de 7,5 (siete coma cinco) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas, a no ser que la instalación requiera de mayores alturas técnicamente justificadas, y que no podrán ser habitables.

**6.21.6. Edificabilidad.**—Por tratarse de Suelo No Urbanizable, esta Clave posee una edificabilidad nula. La correspondiente al uso que, eventualmente, pueda ser autorizado, será fijada por el Ayuntamiento en función de las necesidades inherentes a dicho uso, sin rebasar, en ningún caso, 1 (un) m<sup>2</sup> por cada 100 (cien) m<sup>2</sup> de parcela.

**6.21.7. Usos pormenorizados de la edificación.**—El uso característico de esta Clave es el definido en el artículo 6.21.1, mantenimiento de las actividades agropecuarias, de acuerdo con los grupos propuestos en este artículo, y con las limitaciones del siguiente listado. Sólo se podrán autorizar usos en situación H, para evitar riesgo de formación de núcleo de población, y siempre a través del procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas para edificaciones en SNU.

Al no constar cuantía, no se hace expresión de usos compatibles, sino únicamente de aquellos tolerables o prohibidos, siempre por decisión municipal autorizada por la CAPV.

Los usos tolerables son todos aquellos vinculados a las actividades principales. Se consideran también tolerables los usos ligados al mantenimiento de los servicios e infraestructuras, así como la caza y la pesca.

Cualquier instalación de carácter distinto del agropecuario se realizará sobre parcela con frente a camino público existente.

a) *Automóvil:* Tolerable el grupo I, al servicio de otros usos (estacionamientos de vehículos en explotaciones agropecuarias, zonas de recreo acotadas, zonas de acampada, etc.).

b) *Residencial:* Tolerables en grupos II y III, cuando la actividad autorizada requiera este uso. Los otros dos grupos, sin limitación de camas para la unidad mínima de actuación, que será de la antedicha superficie, con independencia de que dicha limitación venga impuesta por la CAPV. Sólo se admite la tipología de vivienda uni o bifamiliar y vinculadas a las instalaciones que se autoricen en este suelo, excepto en el caso de aquellas viviendas procedentes de reposición por expropiación como consecuencia de la ejecución de algún sistema general, siempre y cuando se trate del domicilio habitual del expropiado.

c) *Industrial y almacenaje:* Tolerable en 4.<sup>a</sup> y 5.<sup>a</sup> categorías, sólo si está ligado a las actividades propias de la industria agropecuaria, apicultura, piscicultura y a las explotaciones mineras, con excepción de graveras y canteras, y dentro de las limitaciones que vengan impuestas por la CAPV en cuanto a su ubicación y otras características de la instalación.

d) *Comercial:* Tolerable sólo el grupo VIII.

e) *Oficinas:* Prohibido en todos sus grupos.

f) *Hostelería:* Tolerable en sus tres grupos, sólo en edificaciones existentes.

g) *Sociocultural, espectáculos y salas de reunión:* Tolerable el grupo IV, para actividades relacionadas con la conservación y el disfrute del medio ambiente.

h) *Educativo:* Tolerable en grupo III, para enseñanzas relacionadas con la actividad agropecuaria hasta 100 camas (granjas-escuela).

i) *Sanitario-asistencial:* Tolerable el grupo III.

j) *Religioso:* Tolerable el grupo II.

k) *Deportivo:* Tolerable en grupo I, para pequeñas zonas de entrenamiento deportivo, siempre que a juicio de los Servicios Técnicos Municipales quede garantizada la viabilidad de sus accesos.

l) *Espacios libres y zonas verdes:* Tolerables los grupos I y II.

m) *Infraestructuras y servicios públicos:* Tolerables los tres grupos.

n) *Red viaria:* Tolerable.

## 22. KAPITULUA

### 83 GAKOA. BABES ARRUNTEKO LURZORUA

**6.22.1. Definizioa.**—Babes mailarik txikiena behar duten udalerriko lurzorua biltzen ditu, landa lurzoruan kokatu behar diren jarduerak hartzeko gai diren bakarrak direla. Nekazaritzakoei zuzenean loturik ez dauden ekoizpen jarduerak ezartzeko baimena, herri onura edo gizarte interesaren adierazpenari loturik geratuko da.

**6.22.2. Atzera-emanguneak.**—10 (hamar) metrokoak izango dira finkaren edozein mugalerrotara, biderako aurrealdea bada salbu, kasu hone-tan, legezko atzera-emanguneak errespetatuko baitira dagokion bidearen kategoriaren arabera.

**6.22.3. Gutxienezko unitatea.**—Jarduketa bat baimendu ahal izateko gutxienezko landalur-unitateak hektarea 1 (bat) edo gehiagoko azalera izan beharko du.

**6.22.4. Gehienezko okupazioaren azalera.**—Finkaren azalera-ren %1ekoa izango da, gehienez.

## CAPITULO 22

### CLAVE 83. SUELO DE PROTECCION COMUN

**6.22.1. Definición.**—Contempla los suelos del municipio que requieren el menor nivel de protección y que son los únicos susceptibles de acoger las actividades que deben localizarse en suelo rústico. La autorización de implantar actividades productivas no directamente vinculadas con las agrarias, quedará sujeta a la declaración de utilidad pública o interés social.

**6.22.2. Retranqueos.**—Serán de 10 (diez) metros a cualquier lindero de la finca excepto si se trata del frente a vial; en cuyo caso, respetará los retranqueos legales en función de la categoría de vía que corresponda.

**6.22.3. Unidad mínima.**—La mínima unidad rústica sobre la que podría autorizarse una actuación tendrá una superficie igual o superior a 1 (una) hectárea.

**6.22.4. Superficie de ocupación máxima.**—Será, como máximo, del 1% de la superficie de la finca.

**6.22.5. Eraikuntzaren altuerak.**—Eraikuntzaren gehieneko altuera 7,5 (zazpi koma bost) metrokoa izango da, Hirigintza Arau hauetan ezarrita dagoen prozeduraren arabera neurtua, salbu eta instalazioak altuera handiagoak behar izanez gero, teknikoki justifikatuko direnak eta bizigai izaterik ez dutenak.

**6.22.6. Eraikikortasuna.**—Lurzoru Urbanizaezina denez gero, Gako honen eraikikortasuna ezereza da. Horrela izanez gero, baimendu dadin erabilerari dagokiona Udalak finkatuko du, erabilera horri darizkion beharriaren arabera, behin ere lurzatiako 50 (berrogeita hamar) m<sup>2</sup>-ko 1 (bat) m<sup>2</sup>-koa gainditu gabe.

**6.22.7. Eraikuntzaren erabilera xehekatuak.**—Gako honen erabilera bereizgarria dugu 6.22.1 artikuluan definitzen dena, hots, abelur jardueri eustekoa, artikulua honetan proposatzen diren taldeen arabera, eta ondorengo zerrendan ematen diren mugekin bat etorritik. Soilik baimendu ahal izango dira H egoerako erabilerak, biztanlegunerik sortzearen arriskua galazteko, eta beti ere Hirigintza Arau hauetan Lurzoru Urbanizaezinerako ezarrita dagoen prozeduraren bitartez.

Kopururik agertarazten ez denez gero, ez da erabilera bateragarrikeri adierazten, baizik eta toleragarrikeri edo debekatuak direnak soilik, beti ere, EHAEak baimentutako udalaren erabakiaz.

Erabilera toleragarriak dira jarduera nagusiei loturik dauden guztiak. Toleragarriak izango dira, berebat, zerbitzu eta azpiegituren mantenimenduari loturiko erabilerak, eta ehiza eta arrantza.

Abelur izaerarik ez duen edozein instalazio dagoen herri bidera jotzen duen aurrealdea duen lurzatiaren gainean egingo da.

a) *Automobila:* Toleragarria da I. taldea (ibilgailuak abelur ustategietan aparkatzeko lekuak, aparkalekuak, jolasalde akotatuak, kanpatzeko aldeak, etab.). Toleragarriak dira VII eta VIII. taldeak, nahitaez bete beharreakoak diren beste arautegi batzuetan ezarrita egon daitezkeen mugak gora-behera (errepideei buruzko legeria, zerbitzu hornitegiei buruzkoa, etab.). Hornitegiak kokatzeko lurzatiak eskualdeko sarekotzat edo aforo handiagokotzat kalifikaturik dagoen errepideari erantsita egongo dira.

b) *Egoitzazkoa:* Toleragarriak dira II eta III. taldeetan, baimendutako jarduerak erabilera hori behar duenean. Beste bi taldeak, ohe-mugarik gabe gutxienezko jarduketa unitaterako, lehen aipatu azalerakoa izango dena, muga hori EHAEak ezarria den gora-behera. Familia bakarreko edo biko etxebizitzaren tipologia onartzen da soilik, lurzoru honetan baimentzen diren instalazioei loturik egon behar dela, salbu eta, sistema orokor baten burutzapenaren ondorioz, desjabetzapenaren ziozko birjarpenetik datozen etxebizitzak, baldin eta desjabetuaren ohiko egoitza bada.

c) *Industriakoa eta biltegiatzenak:* Toleragarria da 4 eta 5. kategorietan, soilik abelur, zur ustiapen, erlezaintza, arrain-hazkuntza industriaren berezko jardueri eta meatze ustiapenei, legardi eta harrobiei izan ezik, loturik badago, eta EHAEak, instalazioaren kokaerari eta bestelako ezauzgarrii buruz, ezartzen dituen mugen barruan.

d) *Merkataritzakoa:* Toleragarria da soilik VIII. taldea.

e) *Bulegoak:* Debekaturik dago bere talde guztietan.

f) *Ostalaritza:* Toleragarria da bere hiru taldeetan, egon dauden erakuntzetan soilik.

g) *Gizarte-kulturazkoa, ikuskizunak eta batzar-aretoak:* Toleragarria da IV. taldea, ingurugiroaren babesari edo gozamenari loturiko jardueretarako.

h) *Hezkuntzakoa:* Toleragarria da III. taldean, abelur jarduerarekin zerikusia duten irakaskuntzetarako (abeletxe-eskolak), 100 ohetaraino.

i) *Osasun-laguntzazkoa:* Toleragarria da III. taldea.

j) *Erlijosoa:* Toleragarria da II. taldea.

k) *Kiroletarakoa:* Toleragarria I. taldean, kirol entrenamenduko alde txikietarako, baldin eta, udalaren zerbitzu teknikoan iritiz, haien sarbideen egingarritasuna bermaturik geratzen bada.

l) *Gune askeak eta berdeguneak:* Toleragarriak dira I eta II. taldeak.

m) *Azpiegiturak eta zerbitzu publikoak:* Toleragarriak dira hiru taldeak.

n) *Bide sarea:* Toleragarria da.

**6.22.5. Alturas de la edificación.**—La altura máxima de la edificación será de 7,5 (siete coma cinco) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas, a no ser que la instalación requiera de mayores alturas técnicamente justificadas, y que no podrán ser habitables.

**6.22.6. Edificabilidad.**—Por tratarse de Suelo No Urbanizable, esta Clave posee una edificabilidad nula. La correspondiente al uso que, eventualmente, pueda ser autorizado, será fijada por el Ayuntamiento en función de las necesidades inherentes a dicho uso, sin rebasar, en ningún caso, 1 (un) m<sup>2</sup> por cada 50 (cincuenta) m<sup>2</sup> de parcela.

**6.22.7. Usos pormenorizados de la edificación.**—El uso característico de esta Clave es el definido en el artículo 6.22.1, mantenimiento de las actividades agropecuarias, de acuerdo con los grupos propuestos en este artículo, y con las limitaciones del siguiente listado. Sólo se podrán autorizar usos en situación H, para evitar riesgo de formación de núcleo de población, y siempre a través del procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas para edificaciones en Suelo No Urbanizable.

Al no constar cuantía, no se hace expresión de usos compatibles, sino únicamente de aquellos tolerables o prohibidos, siempre por decisión municipal autorizada por la CAPV.

Los usos tolerables son todos aquellos vinculados a las actividades principales. Se consideran también tolerables los usos ligados al mantenimiento de los servicios e infraestructuras, así como la caza y la pesca.

Cualquier instalación de carácter distinto al agropecuario se realizará sobre parcela con frente a camino público existente.

a) *Automóvil:* Tolerable el grupo I (estacionamientos de vehículos en explotaciones agropecuarias, playas de estacionamiento, zonas de recreo acotadas, zonas de acampada, etc.). Tolerables los grupos VII y VIII, con independencia de las limitaciones que puedan venir impuestas por otras normativas de obligado cumplimiento (legislación sobre carreteras, sobre estaciones de servicio, etc.). Las parcelas donde se ubiquen las estaciones serán anexas a carretera calificada como red comarcal o de mayor aforo.

b) *Residencial:* Tolerables en grupos II y III, cuando la actividad autorizada requiera este uso. Los otros dos grupos, sin limitación de camas para la unidad mínima de actuación, que será de la antedicha superficie, con independencia de que dicha limitación venga impuesta por la CAPV. Sólo se admite la tipología de vivienda uni o bifamiliar y vinculadas a las instalaciones que se autoricen en este suelo, excepto en el caso de aquellas viviendas procedentes de reposición por expropiación como consecuencia de la ejecución de algún sistema general, siempre y cuando se trate del domicilio habitual del expropiado.

c) *Industrial y almacenaje:* Tolerable en 4.<sup>a</sup> y 5.<sup>a</sup> categorías, sólo si está ligado a las actividades propias de la industria agropecuaria, maderera, fabricación y almacenamiento de explosivos, apicultura, piscicultura y a las explotaciones mineras con excepción de graveras y canteras dentro siempre de las limitaciones que vengan impuestas por la CAPV en cuanto a su ubicación y otras características de la instalación.

d) *Comercial:* Tolerable sólo el grupo VIII.

e) *Oficinas:* Prohibido en todos sus grupos.

f) *Hostelería:* Tolerable en sus tres grupos, sólo en edificaciones existentes.

g) *Sociocultural, espectáculos y salas de reunión:* Tolerable el grupo IV, para actividades relacionadas con la conservación y el disfrute del medio ambiente.

h) *Educativo:* Tolerable en grupo III, para enseñanzas relacionadas con la actividad agropecuaria hasta 100 camas (granjas-escuela).

i) *Sanitario-asistencial:* Tolerable el grupo III.

j) *Religioso:* Tolerable el grupo II.

k) *Deportivo:* Tolerable en grupo I, para pequeñas zonas de entrenamiento deportivo, siempre que a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, quede garantizada la viabilidad de sus accesos.

l) *Espacios libres y zonas verdes:* Tolerables los grupos I y II.

m) *Infraestructuras y servicios públicos:* Tolerables los tres grupos.

n) *Red viaria:* Tolerable.

## 23. KAPITULUA

### 84 GAKOA. LANDAGUNEA

**6.23.1. Definizioa.**—Lurzoru Urbanizaezinean, ondoren zerrendatzen diren guneeetan batez ere, abelur ustiapenei loturik dauden etxebizitza multzoen erabilerak eta eraikuntza araupetzen ditu:

- Yugu Auzoa
- Bengoetxe Auzoa
- Aretxabaleta Ergoien
- Ergoien Auzoa I eta II
- Egia Auzoa
- Errekalde Auzoa I eta II
- Arteta Bidea Auzoa (Ordañe)
- Lekue Auzoa
- Artola Auzoa
- Altamira Auzoa

## CAPITULO 23

### CLAVE 84. NUCLEOS RURALES

**6.23.1. Definición.**—Regula los usos y la construcción, en Suelo No Urbanizable, de las agrupaciones de vivienda principalmente vinculadas a explotaciones agropecuarias en los siguientes núcleos:

- Yugu Auzoa
- Bengoetxe Auzoa
- Aretxabaleta - Ergoien
- Ergoien Auzoa I y II
- Egia Auzoa
- Errekalde Auzoa I y II
- Arteta Bidea Auzoa (Ordañe)
- Lekue Auzoa
- Artola Auzoa
- Altamira Auzoa

- Martolatxuen Auzoa
- Erletxe Auzoa
- Azkarri Auzoa
- Olabarri Auzoa
- Trokarro Auzoa

Landagune horiek grafiaturik ageri dira planoetan eta Hirigintza Hauetako erantsita dauden fitxetan.

Landaguneetan eraiki ahal izateko, honako baldintza hauek bete behar dira:

a) Eraikuntza harteko gai diren lurzatiak HAPO hau behin-betiko onesteko unean egon dagoen herri bide baten mugakide izan behar dira.

b) Landagunean baimentzen den gehienezko etxebizitza kopurua, HAPO hau behin-betiko onesteko unean dagoen etxebizitza kopurua behin ere ez bikoizteko ainakoa izango da. Udalak, baldintza hori betetzen dela bermatzeko beharrezkotzat jotzen dituen plangintza bereziko tresnak garatu ahal izango ditu, bai eta ondoriozko lizentziaren tramitazioa arau-petu ere, esandako kopurura iritsi daitekeela aurreikusten denean.

c) Landagune bakoitzerako Fitxetako luzatien planoan egiten den lurzati eraikikorraren seinalezapenak (2. eranskina, «Landaguneen mugaketa») kautelazko izaera du, eta etxebizitza eraikikorraren kalkuluek haztapen hutszko izaera dute. Beraz, zehaztapen hauen itzalpean, familia bakarreko edo biko eraikuntza bakar baterako lizentziak eman ahal izango dira, gutxienezkoaren bi halako baino gehiagoko azalera duten lurzati eraikietan, edo eskatzen den gutxienezko azalera betetz, multzotu ez diren eta, plano fitxetan ageri diren lurzati mugaketei dagokienez, bereizketaren gai izan ez diren lurzati eraikigabeetan.

d) Lurzati batean eraikuntza bat baino gehiago egitekoak izan eta/edo finken eransketak edo azpizatiketak bilduzko birziriketak suposatzen dituzten jarduketak, baldin eta eraikikortasun indizeak eta lurzatiaren gutxienezko azalera errespetatzen badira eta planteatzen duten etxebizitza kopurua gehi dagoen kopurua zehaztutako gehienezko onargarria gainditzen ez bada, solik tramitatu ahal izango dira aurretik edo aldi berean Landa Ingurunea Babesteko eta Hobetzeko Plan Berezi bat formulatzen bada, hots, jarduketaren komenigarritasuna, landa ingurunearekiko egokiera aztertu eta eraikuntzarako antolamendurik egokiena finkatzen duena.

**6.23.2. Atzera-emanguneak.**—6 (hamar) metrokoak izango dira finken edozein mugalerrotara, HAPO honen hasierako onesten unean eraikita dauden etxebizitzetarako izan ezik, beren egungo atzera-emangunei eusten baitiete.

Biderako aurrealdea bada, legezko atzera-emanguneak errespetatuko dira dagokion bide kategoriaren arabera.

**6.23.3. Gutxienezko unitatea.**—Jarduketa bat baimendu ahal izateko gutxienezko landaluz-unitateak 3.000 (hiru mila) m<sup>2</sup> edo gehiagoko azalera izan behar du, salbu eta HAPO honen hasierako onesten unean egon eta azalera honetatik beherakoak diren etxebizitzetarako izan ezik, beren egungo azalera baitzaie indarreko. Familia biko eraikuntzarako, lurzatiak ez du 4.000 (lau mila) m<sup>2</sup> baino gutxiagokoa izaterik.

**6.23.4. Gehienezko okupazioaren azalera.**—Ez da Hirigintza Arau hauetan finkatzen.

**6.23.5. Eraikuntzaren altuerak.**—Eraikuntzaren gehienezko altuera 10 (hamar) metrokoa izango da, Hirigintza Arau hauetan ezarrita dagoen prozeduraren arabera neurtua, eta sotoa, behe solairua. lehen solairua eta estalpeko ganbara direla gehienezko solairuak, salbu eta instalazioak altuera handiagoak behar izanez gero, teknikoki justifikatuko direnak eta bizigai izaterik ez dutenak.

**6.23.6. Eraikikortasuna.**—Lurzoru Urbanizaezina denez gero, Gako honen eraikikortasuna ezereza da. Horrela izanez gero, baimendu dadin erabilerari dagokiona Udalak finkatuko du, erabilera horri darizkion beharrezkoen arabera, behin ere lurzati 10 (hamar) m<sup>2</sup>-ko 1 (bat) m<sup>2</sup>-koa gainditu gabe, landagunearen mugaketan sartzen den lurzati-atalean.

**6.23.7. Eraikuntzaren erabilera xehekatuak.**—Gako honen erabilera bereizgarria dugu 6.23.1 artikuluan definitzen dena, hots, abelur jardueri eustekoa, artikulua honetan proposatzen diren taldeen arabera, eta ondorengo zerrendan ematen diren mugekin bat etorritik. Solik baimendu ahal izango dira H egoerako erabilerak, biztanlegunerik sortzearen arriskua galarazteko, eta beti ere Hirigintza Arau hauetan Lurzoru Urbanizaezinerako ezarritako dagoen prozeduraren bitartez.

Kopururik agertarazten ez denez gero, ez da erabilera bateragarriki adierazten, baizik eta toleragarriak edo debekatutak direnak soilik, beti ere, EHAEak baimentutako udalaren erabakiaz.

Erabilera toleragarriak dira jarduera nagusiei loturik dauden guztiak. Toleragarriak izango dira, berebat, zerbitzu eta azpiegituren mantenimenduari loturiko erabilerak, eta ehiza eta arrantza.

Abelur izaerarik ez duen edozein instalazio dagoen herri bidera jotzen duen aurrealdea duen lurzatiaren gainean egingo da.

- Martolatxuen Auzoa
- Erletxe Auzoa
- Azkarri Auzoa
- Olabarri Auzoa
- Trokarro Auzoa

Dichos núcleos aparecen grafiados en los planos, así como en las fichas anexas a estas Normas Urbanísticas.

La construcción en los núcleos rurales queda supeditada a determinadas condiciones:

a) Las parcelas susceptibles de recibir edificación deberán colindar con un camino público existente en el momento de la aprobación definitiva de este PGOU.

b) El número máximo de viviendas permitido en un núcleo rural será tal que, en ningún caso, se duplique el número de las viviendas existentes en el momento de la aprobación definitiva de este PGOU. El Ayuntamiento podrá desarrollar aquellos instrumentos de planeamiento especial que considere adecuados para asegurar el cumplimiento de esta condición, así como regular la tramitación de la licencia en consecuencia, cuando sea previsible que el mencionado número pueda llegar a ser alcanzado.

c) El señalamiento de parcelas edificables que figura en el plano parcelario de las fichas para cada núcleo rural (anexo 2 «Delimitación de núcleos rurales»), tiene carácter cautelar, y los cálculos de viviendas edificables son solamente estimativos. Por lo tanto, al amparo de estas determinaciones podrán otorgarse licencias para una sola edificación uni o bifamiliar en parcelas ya edificadas que tengan una superficie mayor del doble de la mínima o en parcelas no edificadas que cumplieran la superficie mínima exigida, ni se hayan agrupado, ni hayan sido objeto de segregación al respecto a las delimitaciones parcelarias que figuran en los planos fichas.

d) Las actuaciones que pretendieran la construcción de más de una edificación en una parcela y/o supusieran reparcelaciones con agregaciones o subdivisiones de fincas, siempre que respeten los índices de edificabilidad, las superficies mínimas de parcelas y que planteen un número de viviendas que junto a las existentes no sobrepase el máximo admisible señalado, solamente podrán ser tramitadas cuando previa o paralelamente se formule un Plan Especial de Protección y Mejora del Medio rural para el núcleo correspondiente, que analice la conveniencia de las actuaciones, la adaptación al entorno rural y que fije la ordenación más adecuada de las edificaciones.

**6.23.2. Retranqueos.**—Serán de 6 (seis) metros a cualquier linderro de la finca, excepto para las viviendas ya construidas en el momento de la aprobación inicial de este PGOU, que confirman sus retranqueos actuales.

Si se trata de un frente a vial, respetará los retranqueos legales en función de la categoría de vía que corresponda.

**6.23.3. Unidad mínima.**—La mínima unidad rústica sobre la que podría autorizarse una actuación tendrá una superficie igual o superior a 3.000 (tres mil) m<sup>2</sup>, excepto para las viviendas menores de esta superficie existentes en el momento de la aprobación inicial de este PGOU, para las que rige su superficie actual. Para edificaciones bifamiliares la parcela no será inferior a 4.000 (cuatro mil) m<sup>2</sup>.

**6.23.4. Superficie de ocupación máxima.**—No se fija en estas Normas Urbanísticas.

**6.23.5. Alturas de la edificación.**—La altura máxima de la edificación será de 10 (diez) metros, con un número máximo de plantas de un sótano, una planta baja, una planta primera y un camarote bajo cubierta, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas, a no ser que la instalación requiera de mayores alturas técnicamente justificadas, y que no podrán ser habitables.

**6.23.6. Edificabilidad.**—Por tratarse de Suelo No Urbanizable, esta Clave posee una edificabilidad nula. La correspondiente al uso que, eventualmente, pueda ser autorizado, será fijada por el Ayuntamiento en función de las necesidades inherentes a dicho uso, sin rebasar, en ningún caso, 1 (un) m<sup>2</sup> por cada 10 (diez) m<sup>2</sup> de parcela, medida sólo en la parte de la misma incluida en la delimitación del núcleo rural.

**6.23.7. Usos pormenorizados de la edificación.**—El uso característico de esta Clave es el definido en el artículo 6.23.1, de acuerdo con los grupos propuestos en este artículo, y con las limitaciones del siguiente listado. Sólo se podrán autorizar usos en situación H, para evitar riesgo de formación de núcleo de población, y siempre a través del procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas para edificaciones en Suelo No Urbanizable.

Al no constar cuantía, no se hace expresión de usos compatibles, sino únicamente de aquellos tolerables o prohibidos, siempre por decisión municipal autorizada por la CAPV.

Los usos tolerables son todos aquellos vinculados a las actividades principales. Se consideran también tolerables los usos ligados al mantenimiento de los servicios e infraestructuras, así como la caza y la pesca.

Cualquier instalación de carácter distinto al agropecuario se realizará sobre parcela con frente a camino público existente.

a) *Automobila*: Toleragarriak dira I eta II. taldeak, etxebizitzaren zerbitzurako.

b) *Egoitzazkoa*: Toleragarriak dira II eta III. taldeetan, baimendutako jarduerak erabilera hori behar duenean. Familia bakarreko edo biko etxebizitzaren tipologia onartzen da soilik.

c) *Industriakoa eta biltegitratzekoa*: Toleragarria da 1. kategorian, soilik abelur industriaren berezko jardueri loturik badago, eta EHAEak, instalazioaren kokaerari eta bestelako ezaugarrii buruz, ezartzen dituen muga barruan.

d) *Merkataritzakoa*: Debekaturik dago bere talde guztietan.

e) *Bulegoak*: Debekaturik dago bere talde guztietan.

f) *Ostalaritza*: Toleragarria da II. taldean, egon dauden eraikuntzetan soilik.

g) *Gizarte-kulturazkoa, ikuskizunak eta batzar-aretoak*: Debekaturik dago bere talde guztietan.

h) *Hezkuntzakoa*: Toleragarria da III. taldean, abelur jarduerarekin zerikusia duten irakaskuntzetarako (abeletxe-eskolak), 40 ohetaraino.

i) *Osasun-laguntzazkoa*: Toleragarria da III. taldea.

j) *Erlijosoa*: Toleragarria da II. taldea.

k) *Kiroletarakoa*: Debekaturik dago bere talde guztietan.

l) *Gune askeak eta berdeguneak*: Debekaturik dago bere talde guztietan.

m) *Azpiegiturak eta zerbitzu publikoak*: Debekaturik dago bere talde guztietan.

n) *Bide sarea*: Toleragarria da. Landabideen aldakuntzarik gabe.

(I-1.624)

a) *Automóvil*: Tolerables los grupos I y II, al servicio de la vivienda.

b) *Residencial*: Tolerables en grupos II y III, cuando la actividad autorizada requiera este uso. Sólo se admite la tipología de vivienda uni o bifamiliar.

c) *Industrial y almacenaje*: Tolerable en 1.ª categoría, sólo si está ligado a las actividades propias de la industria agropecuaria, y dentro de las limitaciones que vengan impuestas por la CAPV en cuanto a su ubicación y otras características de la instalación.

d) *Comercial*: Prohibido en todos sus grupos.

e) *Oficinas*: Prohibido en todos sus grupos.

f) *Hostelería*: Tolerable en grupo II, sólo en edificaciones existentes.

g) *Sociocultural, espectáculos y salas de reunión*: Prohibido en todos sus grupos.

h) *Educativo*: Tolerable en grupo III, sólo para enseñanzas relacionadas con la actividad agropecuaria hasta 40 camas (granjas-escuela).

i) *Sanitario-asistencial*: Tolerable el grupo III.

j) *Religioso*: Tolerable el grupo II.

k) *Deportivo*: Prohibido en todos sus grupos.

l) *Espacios libres y zonas verdes*: Prohibido en todos sus grupos.

m) *Infraestructuras y servicios públicos*: Prohibido en todos sus grupos.

n) *Red viaria*: Tolerable. Sin modificación del viario rural.

(I-1.624)